



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

Modification de droit commun

Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil communautaire n°2025-175
En date du 27 Mai 2025
Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président



Bruno COUSEIN

Dossier de modification





Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

.....
Modification de droit commun

SOMMAIRE - Dossier de modification

Partie 1 : Notice explicative

Partie 2 : Documents réglementaires



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

.....
Modification de droit commun

Partie 1 - Notice explicative

**Modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme de LEFAUX**



Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil communautaire n°2025-175
En date du 27 Mai 2025
Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président


Bruno COUSEIN

CA2BM 2024

Notice explicative

SOMMAIRE

1 ^{ERE} Partie : CONTEXTE DE L'ETUDE.....	5
I. Cadre législatif et réglementaire	5
II. Contexte territorial	9
2 ^{EME} PARTIE : PRESENTATION DU PROJET.....	13
I. L'enjeu de l'évolution du PLU	13
II. Le projet de modification du règlement du PLU	14
3ème Partie : Impact du projet.....	50
I. Compatibilité avec le PADD	50
II. Incidences du projet sur l'environnement.....	52

1^{ERE} Partie : CONTEXTE DE L'ETUDE

I. Cadre législatif et réglementaire

A) Le champ d'application de la procédure de modification

La modification d'un plan local d'urbanisme est requise lorsque, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « (...) *L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Cette procédure intervient sous réserve des cas où une révision, générale ou allégée, s'impose, en application des articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48).

La modification de droit commun, tel qu'en dispose l'article L153-41 intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit l'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas que ceux précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme concerne le règlement écrit du plan local d'urbanisme. L'objectif de la procédure est d'ajuster certaines dispositions, se justifiant par :

- L'actualisation de certaines règles, sinon leur suppression, résultant du fait des évolutions législatives ;
- L'adaptation et l'apport de compléments justifiés par la pratique sur le territoire ;
- Des précisions permettant d'améliorer la compréhension.

Cette évolution du PLU, n'affecte pas le plan de zonage et par conséquent, ne génère aucune consommation foncière d'espace naturel ou agricole, n'a pas pour effet d'aggraver de risque ou nuisance, ou encore de supprimer une protection édictée, ne rentre pas dans le champ de la révision allégée.

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure relève de la modification puisque les évolutions portent sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme de Lefaux.

Par conséquent, une modification de droit commun est mise en œuvre.

B) La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun.

Article L. 103-2 du code de l'urbanisme

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Article L103-3 du code de l'urbanisme

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. »

Article L103-4 du code de l'urbanisme

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de

formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Article L103-6 du code de l'urbanisme

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Article L153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L. 153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

L. 153-23 du code de l'urbanisme (caractère exécutoire du PLU)

« I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être

rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent. »

Article R104-12 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Article R153-20 du code de l'urbanisme

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale. »

Article R153-21 du code de l'urbanisme

« Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

Article R153-22 du code de l'urbanisme

« A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Le dossier de modification de droit commun soumis à enquête publique comprendra :

- une partie administrative
 - actes liés à la procédure accompagnés de ses justificatifs ;
 - concertation tout au long de la procédure ;
 - avis des Personnes publiques associées (PPA) et de la commune ;
 - formulaire au cas par cas et éventuellement mise à jour de l'évaluation environnementale décision de l'AE ;
 - éventuellement un bilan des PPA et mémoire en réponse à l'AE ;
 - pièces administratives liées à l'enquête publique (arrêté définissant l'organisation de l'enquête et ses justificatifs, registre d'observations)
 - notice explicative précisant et justifiant les modifications envisagées
 - pièces du PLU actuelles et modifiées : dans le cadre de la modification du PLU, cela concerne uniquement le règlement écrit ;

Le présent dossier sera complété au moment de l'approbation, par :

- au sein du dossier administratif : rapport et conclusions du commissaire enquêteur, éventuellement un mémoire en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur) ;

les pièces du PLU définitives, éventuellement modifiées pour prendre en compte les avis des PPA, de l'AE, du commissaire enquêteur et de public- rapport de présentation comprenant la justification des modifications au moment de l'approbation de la modification.

II. Contexte territorial

A) La commune dans l'intercommunalité

La commune de Lefaux appartient à la Communauté d'agglomération des deux baies en Montreuillois (CA2BM), laquelle se compose de 46 communes pour un total de 65 760 habitants (sources INSEE 2021). La Communauté d'agglomération a été créée le 1er janvier 2017, elle est issue de la fusion des 3

Communautés de Communes suivantes : Opale Sud, Mer et Terres d'Opale (dont la commune de Lefaux est issue) et du Montreuillois.

La CA2BM est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Le territoire communautaire s'étend sur 409,1 km² pour une densité de population d'environ 160,7 habitants au km², ce qui en fait un territoire globalement rural à l'identité agricole prononcée.

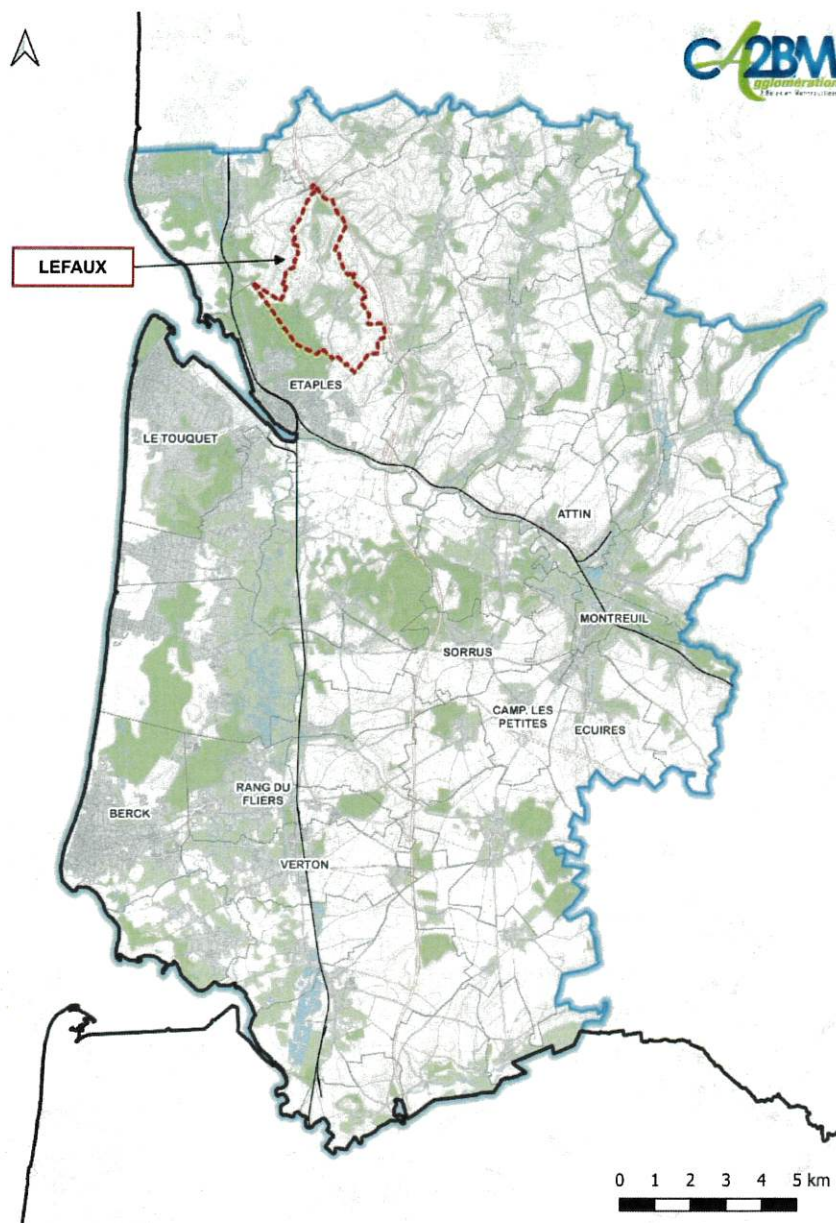


Figure 1 : Représentation de la commune de Lefaux au sein de la CA2BM

Lefaux est une commune rurale agricole de faible taille en termes de population (224 habitants en 2021 selon l'INSEE) mais bénéficie d'une situation attractive, de par notamment la proximité du littoral. La commune se situe à proximité de grands axes, notamment de l'échangeur de l'A16. Lefaux se situe à mi-distance entre Le Touquet (11 kms), Hardelot (13 kms) et Montreuil-sur-Mer (15 kms).

Le territoire communal apparaît être à large dominante agricole du fait de la présence majeure de terres à vocation agricole tandis que les zones urbanisées représentent un faible ensemble du territoire communal. Le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 avril 2013 par le conseil municipal, mis à jour le 25 juillet 2013, modifié en date du 28 octobre 2013 puis mis à jour le 09 juillet 2018 et le 04 janvier 2023.

Dans le cadre actuel, les documents d'urbanisme opposables sur le territoire de la CA2BM peuvent ainsi évoluer afin d'adapter certaines de leurs pièces pour permettre la réalisation de certains projets. Au demeurant, l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur se doit de suivre une logique de prise en considération des enjeux dégagés au projet intercommunal. Afin d'apparaître cohérent avec le droit actuel et le projet intercommunal à venir, il s'agit d'ores et déjà d'illustrer l'intention d'aller dans le sens des objectifs recherchés.

B) SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois en révision

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois couvre l'intégralité du territoire de la CA2BM, ainsi qu'en partie l'intercommunalité voisine. La commune de Lefaux est donc concernée par les dispositions du SCoT. Approuvé en 2014, le SCoT a fait l'objet d'un bilan à 6 ans afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs qui avaient été fixés. Dans le cadre de ce bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète de celui-ci.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même temporalité que celle de la révision du document cadre, permettant d'effectuer un travail plus fin et plus cohérent au sein du futur PLUi H. Cela sera traduit au sein des pièces règlementaires et retranscrit a posteriori au sein du SCoT révisé pour permettre une complémentarité entre les deux documents.

I. L'enjeu de l'évolution du PLU

A) Objectif de la procédure

La procédure de modification engagée a pour objet d'adapter le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lefaux dans le but d'apporter plus de cohérence, d'adaptabilité et de précision en fonction du contexte urbain de la commune. La volonté de faire évoluer le règlement se justifie en raison de l'évolution urbaine du territoire et de la nécessité de pouvoir répondre de manière cohérente à ce contexte d'évolution.

Les modifications portées au règlement écrit consistent à :

- Supprimer des dispositions désormais caduques au regard des évolutions du droit de l'urbanisme, en actualisant le règlement écrit ;
- Adapter certaines dispositions et les assouplir pour s'adapter à l'évolution urbaine du territoire ;
- Apporter des précisions quant à certaines règles, avec pour objectif d'expliciter voire de clarifier les dispositions en vigueur.

La démarche générale est d'adapter le règlement par opportunité quant à des règles mineures telles que l'implantation, les aspects, la suppression de règles obsolètes...

Le règlement est une partie vivante du projet de territoire et son évolution se doit de s'adapter au contexte en place dans le but de satisfaire l'intérêt général.

B) Objet de l'étude

La procédure de modification de droit commun porte sur l'adaptation des dispositions du règlement écrit du PLU. Ainsi, les répercussions n'auront d'effet que sur la pièce en question, laquelle doit obligatoirement évoluer pour admettre l'opposabilité de la modification en objet. Les ajustements au sein du règlement portent sur les dispositions des zones U, 1AU, A, N et Nh. Ceux-ci permettront de rendre opposable les dispositions qui devront d'être strictement respecter (actualisation, aspect, implantation et volumétrie...). Chaque règlement de zone se voit donc modifié.

II. Le projet de modification du règlement du PLU

A) Ajouts et modifications globales

❖ Restructuration des articles

Certains articles sont restructurés en deux parties, une première sur les dispositions générales et une seconde sur les dispositions particulières. Le but étant de fluidifier la lecture et de permettre une meilleure compréhension des dispositions de principe et celles portant sur les exceptions.

❖ Création de la notion de séquence urbaine

Le règlement actuel emploie un registre complexe, et se limitant aux constructions existantes voisines. Cette notion engendre des difficultés d'interprétation, lesquelles sont sources de contentieux. En remplacement, le terme de « séquence urbaine » est introduit aux articles concernés à savoir les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. L'aménagement d'un secteur doit s'analyser selon le contexte en présence sans se limiter à la construction voisine. La physionomie de la commune de Lefaux est assez hétéroclite, avec des variations d'implantation (cf figure 2). Ces variations caractérisent la commune et l'introduction de la notion de « séquence urbaine » au sein de la règle est donc préférable pour tendre vers un aménagement qualitatif.

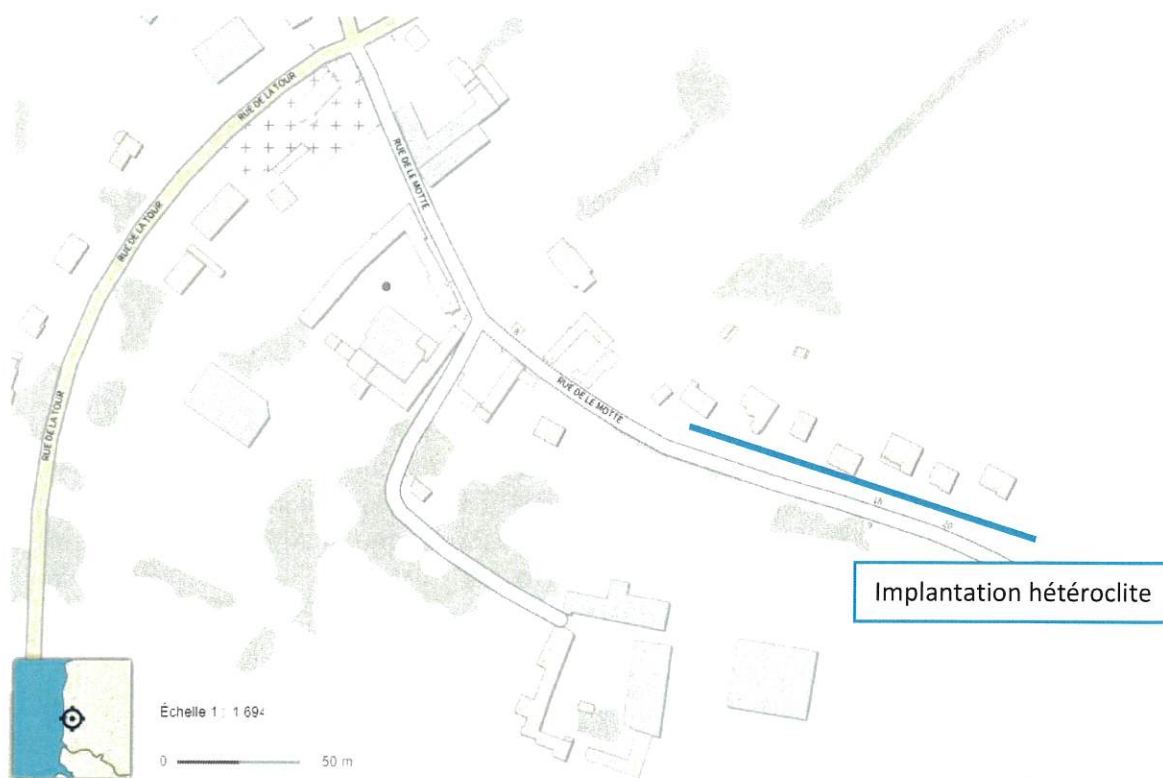


Figure 2 : Démonstration de l'implantation hétéroclite sur la commune de Lefaux

La définition de la notion de « séquence urbaine » est également introduite afin de cadrer la règle (sens de la règle). A savoir que celle-ci s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voire sur une seconde voirie (notion d'îlot).

Les implantations et volumétries de bâtiments ne peuvent s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est d'avantage qualitative que quantitative.

L'intégration ne peut être envisagée par rapport à un bâtiment se situant de l'autre côté du territoire mais par rapport à une ambiance environnante, d'où la notion de séquence. Cette notion reste suffisamment précise, tout en offrant une part d'appréciation de manière à intégrer les projets dans le cadre urbain existant.

❖ **Suppression de notions au lexique**

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 modifie le Code de l'urbanisme, afin de supprimer les notions de « surfaces hors œuvre brute » (SHOB), de « surface hors œuvre nette » (SHON) et de surfaces habitables, pour les remplacer par une notion unique de « surfaces de plancher ». Les notions de SHOB et de SHON sont par conséquent supprimées du lexique du PLU.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite « Loi Alur », a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS). La définition du terme ne fait plus sens dans le PLU.

❖ **Ajout de notions au lexique**

Plusieurs définitions sont ajoutées au lexique de façon à clarifier certaines notions.

Constructions

Ces ajouts ont pour vocation de distinguer la construction principale par rapport aux annexes et extensions et d'introduire les notions de construction principale de premier rang et de second rang. Il est précisé que plusieurs constructions principales peuvent se trouver sur une même unité foncière. On retrouve cette situation dans le cadre d'une densification parcellaire (Bimby), lorsque deux maisons sont implantées sur la même parcelle.

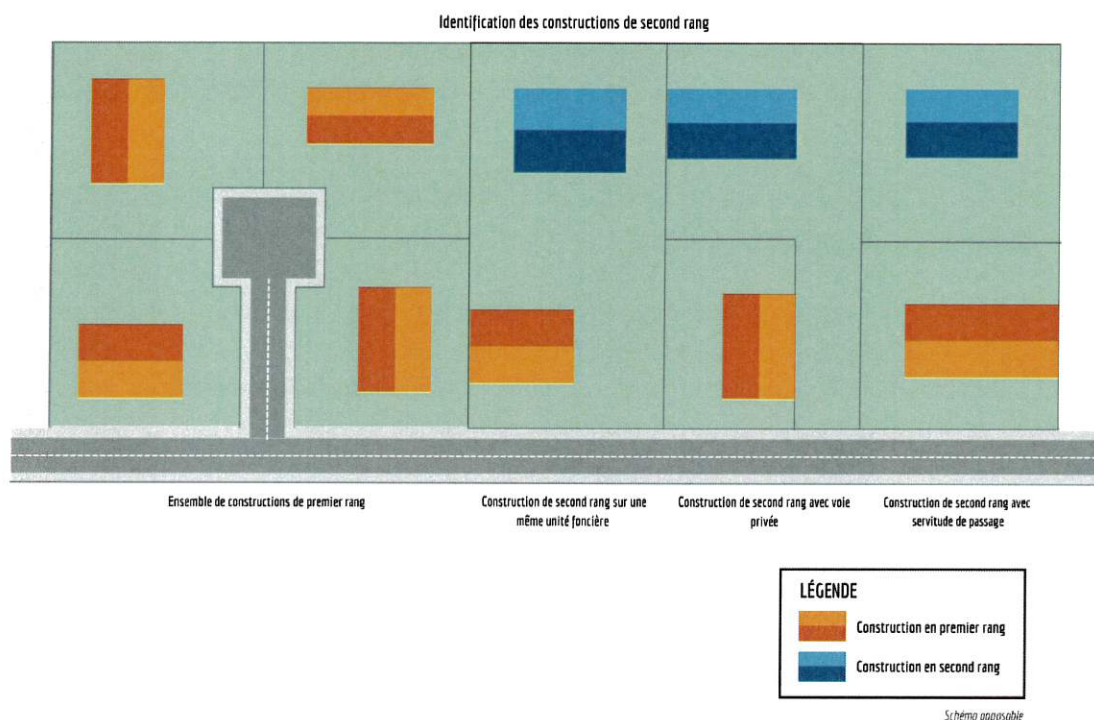
Dans un objectif de densification et d'aménagement de la commune en limitant l'étalement linéaire, il est important de faire apparaître les notions de premier et de second rang, de façon à distinguer les règles d'implantation en fonction du rang. Cela permet de limiter l'étalement linéaire et de se concentrer sur la trame urbaine déjà présente.

Les notions introduites sont donc les suivantes :

Construction principale : le bâtiment représentant en général, le volume le plus important sur une propriété et en abritant la ou les fonction(s) principale(s). Une unité foncière peut comprendre plusieurs constructions principales.

Construction principale de premier rang : implantée au plus proche de la voirie ou de l'emprise publique ou privée.

Construction principale de second rang : favorise la densification urbaine en permettant la réalisation d'une nouvelle construction principale, à l'arrière de la construction principale préexistante, située en premier rang.



Surface de plancher

Comme précédemment mentionné dans la présente notice, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 modifie le Code de l'urbanisme, afin de supprimer les notions de « surfaces hors œuvre brute » (SHOB), de « surface hors œuvre nette » (SHON) et de surfaces habitables, pour les remplacer par une notion unique de « surfaces de plancher ». La notion de surface de plancher doit donc par conséquent être intégrée dans le lexique du PLU avec la définition suivante :

Surface de plancher : La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies (espaces sous escaliers et ascenseurs) ;
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente importante ou un plancher qui ne peut pas supporter de charges) ;
- L'épaisseur des matériaux isolants.

❖ Modification d'une notion au lexique

La notion d'accès a été allégée, afin de clarifier la définition.

- Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

B) Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement sont motivées par la nécessité d'adapter certaines dispositions au contexte actuel de la zone bâtie, par rapport aux pratiques observées. Il s'avère donc nécessaire d'effectuer ces ajustements, qui n'auront pas d'impact sur le projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

1. Mise en conformité

ARTICLES U 05 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Les dispositions de l'article U5 sont caduques et nécessitent d'être supprimées au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ». Il s'agit d'une correction de forme du règlement. Cette correction est étendue aux autres zones du règlement pour plus de cohérence.

Avant modification
<u>ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>
ZONE Upe : En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 580 m ² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Projet de modification
<u>ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>
Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

La recommandation d'une surface minimale constructible en zone Upe est supprimée de l'article 5, de par la démocratisation de la microstation. En effet, une microstation est un dispositif compact, permettant d'être installé sur des terrains de petite taille, Ce dispositif convient également pour une installation dans des zones protégées.

De plus, c'est le gestionnaire qui choisit lui-même le système d'assainissement approprié, en fonction de l'étude sol et de la surface du terrain.

ARTICLES 1UA 05 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Les dispositions de l'article 1AU 5 sont caduques et nécessitent d'être supprimées au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ». Il s'agit d'une correction de forme du règlement. Cette correction est étendue aux autres zones du règlement pour plus de cohérence.

Avant modification

ARTICLE 1AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 700 m² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Projet de modification

ARTICLE 1AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

La suppression de cette règle vaut à la fois pour les dispositions applicables aux zones U et 1AU.

2. Modifications projetées des articles

Dans un souci de densification urbaine sans étalement (extension), tout en préservant le cadre rural, il est nécessaire d'adapter les articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ainsi qu'à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lefaux, se divise en trois axes :

- Assurer le développement maîtrisé de l'urbanisation ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie ;
- Préserver un environnement de qualité.

Dans son axe II « Préserver et valoriser le cadre de vie », le PADD s'articule autour de quatre orientations :

- Améliorer et valoriser les équipements existants ;
- Améliorer la lisibilité et la hiérarchie des voies ;
- Protéger le patrimoine architectural et identitaire ;
- Préserver l'ambiance paysagère.

L'objectif de ces orientations en matière d'aménagement et de développement de la commune revient à préserver l'harmonie du caractère rural de la commune, tout en permettant la densification, notamment dans les dents creuses. Le but est, entre autres, de limiter le développement linéaire et de permettre un développement en cohérence avec l'activité agricole, comme prévu dans l'axe 1 « Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisme ».

Les modifications d'articles visent à prendre en compte le tissu urbain actuel afin de préserver et valoriser le cadre de vie.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'article 6 est l'une des composantes du règlement qui consiste à réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et permet de moduler la forme urbaine de la commune. Les règles d'implantations vont directement impacter l'apparence du tissu urbain et ont une finalité urbanistique.

Avant modification

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois des règles différentes peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes voisines,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent ou d'un dénivelé pour descente de garage (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte),
- du fait de la configuration du terrain (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte),
- pour des raisons fonctionnelles (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte).

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourra imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes (sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction).

La construction de référence sera celle située le plus proche de la nouvelle construction.

L'ensemble des constructions principales devra s'implanter dans une bande de 40 mètres mesurée à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

La notion de « séquence urbaine » s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). Les implantations de bâtiments ne peuvent s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur.

La règle est davantage qualitative que quantitative.

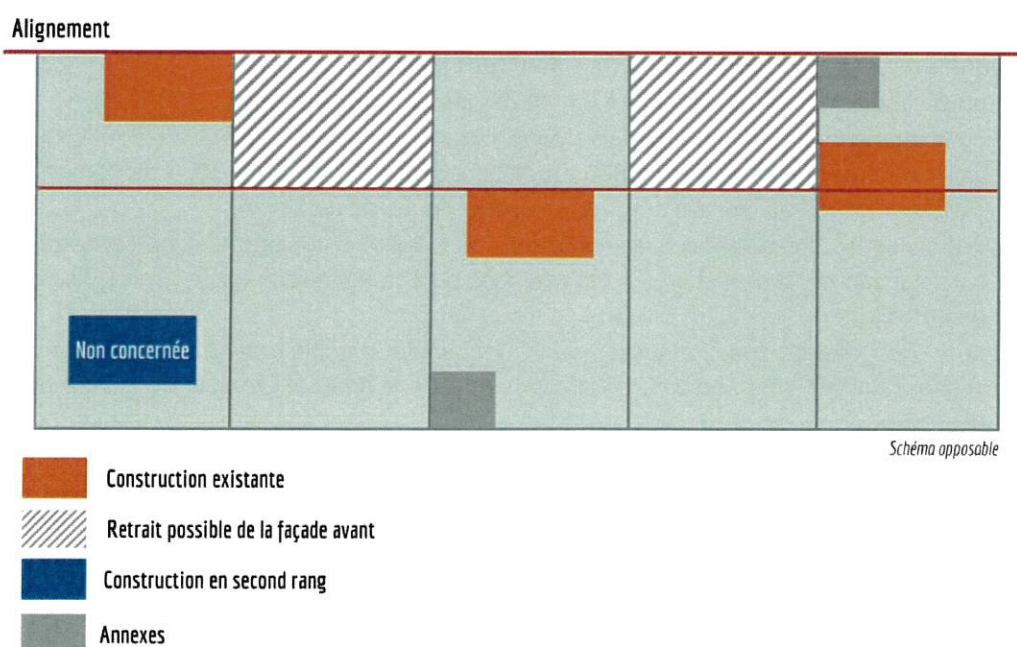
Dispositions générales

Les façades avant des constructions principales de premier rang peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement
- De l'alignement jusqu'au recul maximum des façades avant des constructions principales de premier rang présentes au sein de la séquence urbaine. Cette règle est conditionnée par l'intégration des constructions dans le tissu bâti de la séquence urbaine.

Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.



❖ Organisation de l'article

L'article 6 est entièrement modifié afin d'adapter les règles d'implantation au contexte local, comme repris dans la partie « Ajouts et modifications globales ».

❖ **Modifications**

Pour rappel, les dispositions actuelles de l'article U 6 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elles prévoient une règle d'implantation à l'alignement ou à 5 mètres de l'alignement avec plusieurs exceptions, notamment pour s'adapter à la topographie et la configuration du terrain, pour des raisons fonctionnelles et pour s'implanter en fonction des constructions existantes voisines.

- Tout d'abord, les notions de premier rang, second rang et séquence urbaine sont introduites dans l'article. Les constructions principales de second rang sont exclues de l'application des règles. L'intérêt est de ne pas contraindre les possibilités de bâtir en fond de jardin, en exploitant au maximum le foncier disponible et en favorisant la densification. Il s'agit ainsi de faciliter le développement de la commune et l'accueil de nouveaux ménages. Le règlement actuel le permettait dans les exceptions, sous réserve de l'accord de l'autorité. Néanmoins, ici, le souhait est de l'afficher clairement dans les principes.
- Les dispositions générales ont été totalement remaniées, afin d'unifier les règles, notamment pour les compositions urbaines hétéroclites (bâtiments en L). La règle de principe propose donc soit une implantation à l'alignement, soit dans les mêmes limites de retrait que les constructions existantes dans la séquence urbaine, conditionnée à une intégration au tissu urbain. Un schéma opposable accompagne la règle.

La règle initiale est supprimée (retrait à 0 ou 5 mètres), affichant la volonté d'harmoniser le cadre bâti et de renforcer la cohérence dans le développement de l'urbanisation à venir par respect des axes du PADD. Dans le même sens, le paragraphe sur les exceptions admises est supprimé.

La limite d'implantation de l'ensemble de la construction sur une distance de 40 m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte est supprimée. Cette suppression permet d'éviter l'étalement urbain, en permettant la densification en second rang. De plus, certaines constructions existantes ne respectent pas cette règle des 40 m que ce soit pour la construction principale (cf figure 3) ou pour les annexes (cf figure 4). La règle peut passer soit par le règlement écrit et/ou graphique. Le règlement écrit venait contraindre les droits à construire en zone U. Il est souhaité construire sur l'ensemble de la partie située en zone constructible (U).



Figure 3 et 4 : Démonstration d'un corps de ferme et d'un abri de jardin ne respectant pas la règle des 40m

En effet, la séquence urbaine majoritairement présente dans la commune relative à l'ancien bâti, est variable et hétéroclite (le centre ancien comprend des bâtiments en forme de L de type fermette avec des avancées sur l'avant de la parcelle allant jusqu'à l'alignement). L'armature urbaine ne respecte donc pas un retrait strict de 5 mètres.

Seules les extensions urbaines récentes sont homogènes, avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

L'objectif est bien de permettre l'implantation de nouvelles constructions avec une forme urbaine en adéquation avec le contexte local et rural dans une volonté de densification de la trame urbaine existante. En effet, le but est ici d'affirmer la volonté de densifier l'urbanisation actuelle et d'éviter l'étalement urbain linéaire.



Figure 5 : Exemple de bâtiment en L jusqu'à l'alignement correspondant à la trame urbaine majoritaire du bâti existant du centre ancien, ne correspondant pas à la règle actuelle du retrait minimum de 5 mètres

 Extension urbaine récente représentant une exception et respectant la règle stricte des 5 mètres mais ne correspondant pas à la trame urbaine principale du tissu ancien

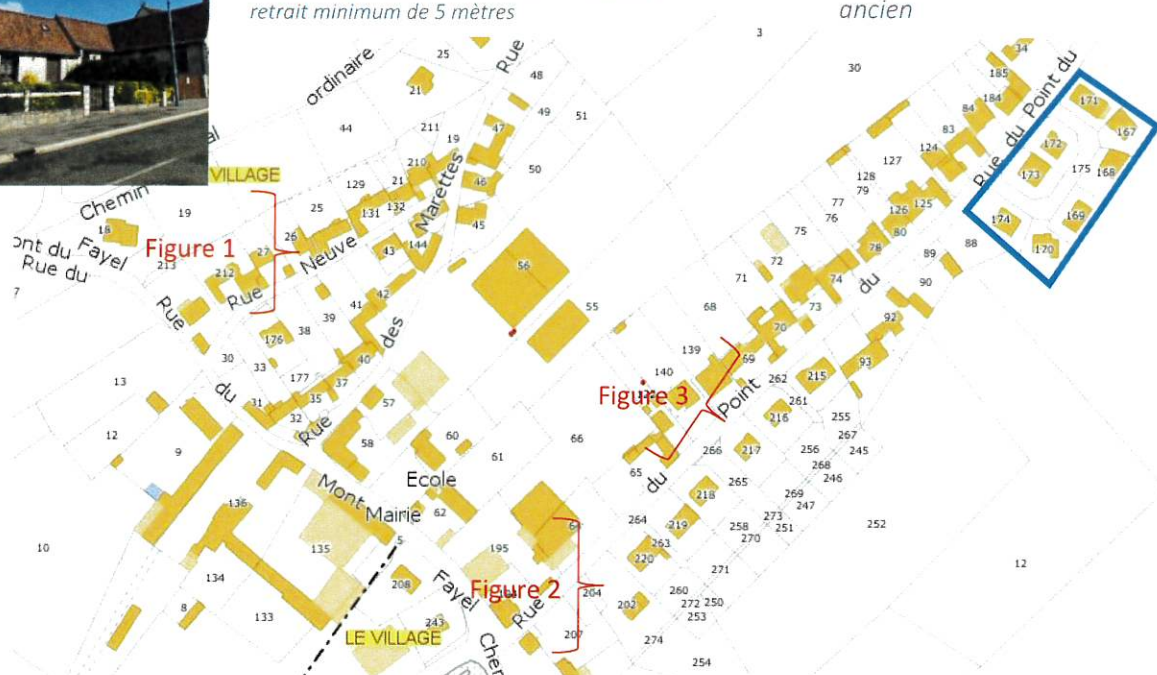




Figure 6 : Exemple d'alignement hétérogène avec un recul entre les constructions ne correspondant pas aux règles actuelles



Figure 7 : Exemple d'alignement homogène dans une séquence urbaine d'une extension urbaine récente, représentant l'exception correspondant aux règles actuelles dans un contexte hétérogène : cf plan : les constructions d'une part et d'autre d'une même rue ne représentent pas la même homogénéité

- Un paragraphe est ajouté sur les dispositions particulières afin de préserver la physionomie hétéroclite de la commune. Les annexes peuvent s'implanter à l'avant, à l'arrière mais également sur le côté des constructions. Les abris de jardin quant à eux, ne peuvent pas s'implanter sur l'avant des constructions, de par leurs caractères disparates.

Les ajustements portés aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont pour vocation d'optimiser le foncier en fonction de la séquence urbaine et permettent également d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation. De plus, les spécificités architecturales et paysagères sont mises en avant et prises en compte dans les règles de l'article, afin de valoriser le cadre de vie.

ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification

ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

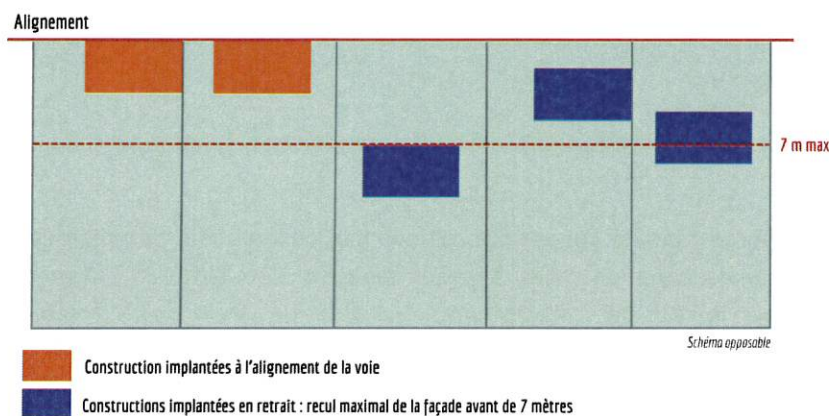
Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions générales

La façade avant des constructions principales de premier rang doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- soit avec un recul compris entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Une variation d'implantation est préférable, afin de préserver la physionomie hétéroclite de la commune.



Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.

Les dispositions actuelles de l'article 1AU 6 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et prévoient une règle d'implantation à l'alignement ou à 5 mètres de l'alignement.

- De la même manière que pour la zone U, il est précisé que les constructions de second rang ne sont pas concernées par les présentes dispositions, ce qui entrevoit une ouverture vers l'harmonisation des zones U et AU pour la densification de la trame bâtie à moyen et long terme. Il est précisé que ces dispositions sont générales.
- La réécriture de l'article 6 de la zone AU modifie légèrement l'esprit qui lui avait été donné (qui à terme deviendra une zone U) : l'alignement ou le retrait compris entre 0 et 7 mètres par rapport à la voie avec mention de l'objectif de variation. Cette nouvelle règle permet d'avoir plusieurs possibilités d'implantation pour les constructions en zone 1AU, renforçant l'intention de variation d'implantation des constructions. Une règle moins flexible que pour la zone U est nécessaire, en effet les nouvelles constructions en extension de la trame urbaine (zone 1AU) ne sont pas toujours en mesure de se caler à la séquence urbaine. L'idée n'est pas d'avoir des maisons au centre des parcelles mais de privilégier la densification par les constructions de

second rang. Afin de ne pas avoir une trame urbaine homogène, la règle de 0 ou 5 mètres est supprimée. Le recul de 0 à 7m permet une variation d'implantation plus importante que la règle précédente, et permet de s'intégrer au tissu voisin.

Un schéma opposable agrmente la règle.

- Un paragraphe est ajouté aux dispositions particulières concernant les annexes qui sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant.

ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions actuelles de l'article 7 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et prévoient une règle d'implantation sur les limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur avec des exceptions et des règles relatives à l'implantation avec marges d'isolement (relatives et absolues).

Avant modification

ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1. Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.
2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives que :
 - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossment;
 - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
 - c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une **et/ou** l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront quant à elles, respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Annexes

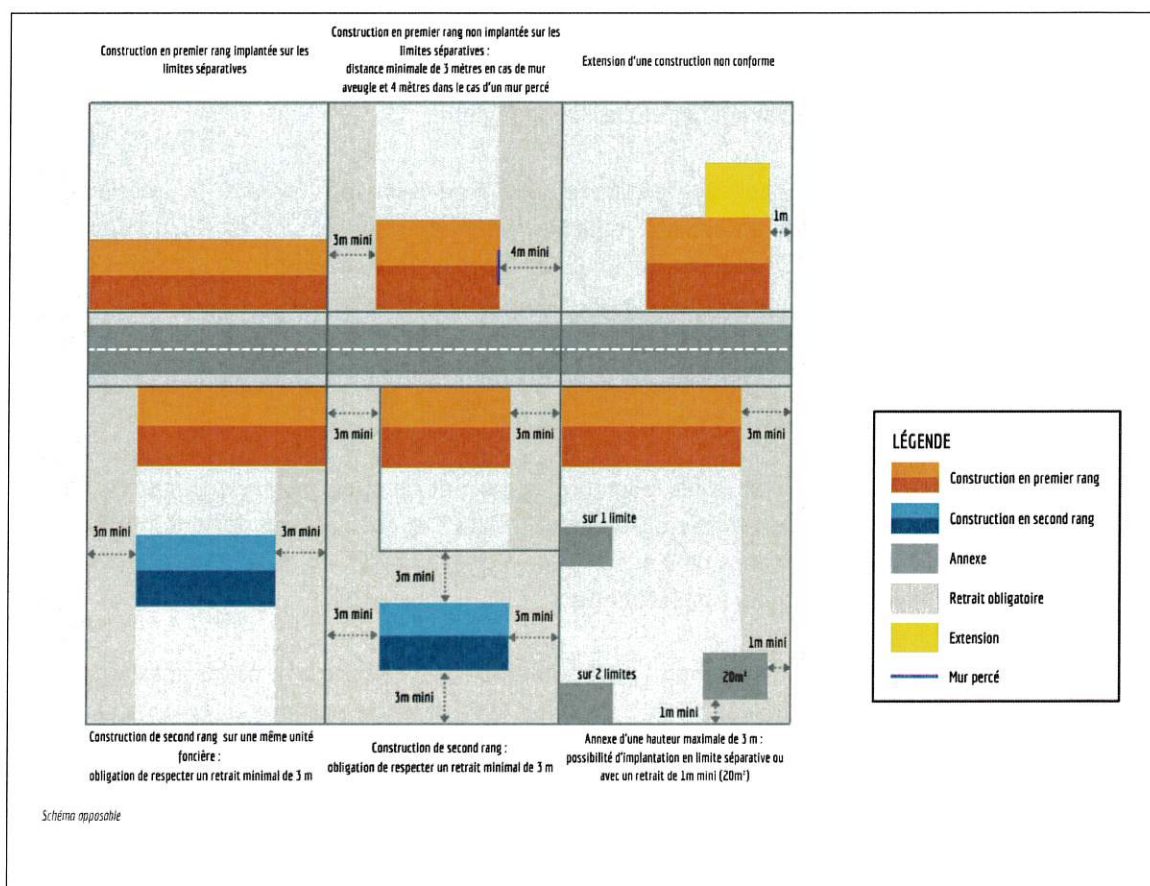
Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adossent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

Constructions non conformes

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.



❖ Organisation de l'article

L'article 7 est réorganisé comme repris dans la partie « Ajout et modifications globales », afin de fluidifier la lecture et de permettre une meilleure compréhension des dispositions de principe et des exceptions.

❖ Modifications

Pour rappel, les dispositions actuelles de l'article U7 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et prévoient plusieurs règles. Dans une première partie, les règles sur l'implantation sur les limites séparatives sont exposées (en fonction de la bande des 20m) et dans une seconde partie, on y retrouve les règles sur l'implantation avec marges d'isolement (marge d'isolement relative et marge d'isolement absolue) ainsi que des précisions sur les extensions et les annexes.

- L'article 7 se voit compléter par l'ajout des notions de lotissement et de lot. Il est spécifiquement mentionné que pour ces constructions, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non pas à l'unité foncière. Cet apport permet d'éviter toute erreur d'interprétation de la règle, à savoir que les limites séparatives ne sont pas celles de l'unité foncière du lotissement mais bien des parcelles des lots.

- Les termes de constructions principales de premier et de second rang sont introduits, afin de pouvoir différencier les règles d'implantation en fonction du rang. Les nouveaux termes introduits permettent de simplifier et clarifier la règle.
- La nouvelle version, simplifiée, conserve le même sens en laissant la possibilité aux constructions principales de premier rang de s'implanter sur les limites séparatives, ou en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative en cas de mur aveugle et 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.
 - o Une précision est ajoutée sur l'implantation en limite séparative afin de clarifier le propos et d'être cohérent avec la suite de l'article.
 - o Cette disposition simplifie la lecture et permet de supprimer le paragraphe relatif à l'implantation avec marge d'isolement (relative et absolue) qui devient inutile. Il a été privilégié une distance de 3 m en cas de mur aveugle et 4m dans le cas d'un mur percé de baies, plus simple à appréhender.
 - o Cette modification permet de supprimer la règle relative à la bande maximum de 20 mètres de profondeur afin de simplifier la règle et de prendre en compte l'armature actuelle de la commune de Lefaux (cf. figure 8). Une nouvelle règle sera mise en place pour limiter les droits à construire sur les limites séparatives et les fonds de parcelle pour les constructions en second rang.

Cette modification des règles vient non seulement simplifier la règle quantitative, dans un seul et même paragraphe, mais permet aussi d'optimiser le foncier à exploiter en zone urbaine soit du fait d'une implantation en limite séparative, soit par la réduction de la distance d'implantation qui devient une simple marge d'isolement minimale supprimant la bande de 20m de profondeur. Cela permet plus de souplesse pour l'implantation des constructions en retrait tout en densifiant davantage le tissu urbain.

Par ailleurs, cette règle de 20m n'est pas adaptée au contexte urbain bâti, en effet de nombreuses constructions sur la commune de Lefaux, sont implantées à plus de 20 mètres. Cette règle ne permet pas non plus la densification puisqu'elle n'est pas propice à la division parcellaire. Il est donc nécessaire de réécrire la règle afin de l'adapter au cadre urbain existant, de la simplifier et d'encourager la densification urbaine.

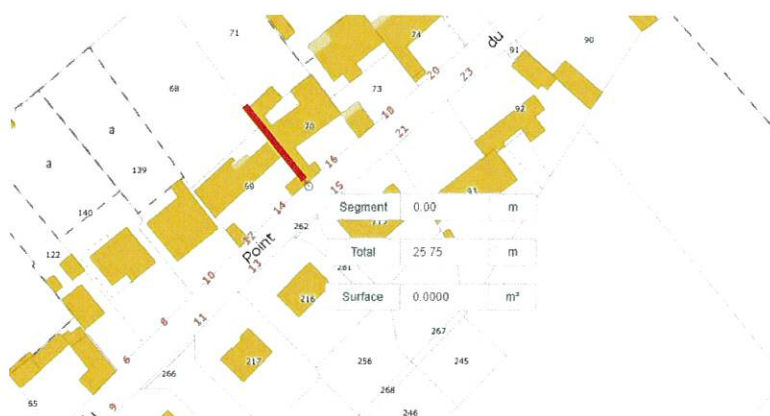


Figure 8 : Exemple d'implantation en limite séparative ne respectant pas la règle actuelle de la bande maximum de 20 mètres de profondeur

- Concernant les constructions principales situées en second rang, une marge d'isolement minimale de 3 mètres est fixée. Cette disposition permet d'instaurer un ordonnancement et une organisation minimale sur les arrières des zones urbaines, sans contrevenir à la densification. La règle suit la logique de celle imposée aux constructions en front à rue, tout en interdisant l'implantation en limite séparative et en fond de parcelle.
- La partie relative aux dispositions particulières porte d'abord sur les annexes afin d'apporter plus de lisibilité au règlement. La règle d'implantation des annexes au-delà de la bande des 20 mètres est supprimée. L'objectif étant de gagner en souplesse sur l'implantation des annexes au vue de l'armature urbaine hétéroclite et d'harmoniser la règle à la réalité de la composition urbaine.
- Les règles d'implantations des annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres sur les limites séparatives est maintenue tout en étant simplifiée, tout comme la règle permettant de s'adosser sur un mur voisin d'hauteur semblable. Il a été ajouté une règle de marge d'isolement d'1m pour les annexes de moins de 20 m² et de moins de 3 m de hauteur permettant d'introduire une souplesse. Cette règle sera principalement utilisée pour les abris de jardin dont l'implantation à un minimum d'un m des limites est plus adaptée, notamment pour une question d'entretien. La hauteur de 3m est faible et n'engendre aucune nuisance, de plus, les annexes présentant une hauteur maximale de 3m ne dépasseront que d'1 m les clôtures les plus hautes garantissant un impact moindre dans le paysage. Les annexes non représentées dans les dispositions particulières devront respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
- Le paragraphe sur les dispositions particulières qui porte sur les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles, n'est pas modifié et prévoit qu'elles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

Un schéma opposable agrémente l'ensemble des règles.

Les ajustements de l'article permettent de favoriser un développement urbain concentré en limitant le développement linéaire grâce à l'insertion de la notion de constructions principales de second rang. Les évolutions des dispositions visent à rendre le tissu urbain plus cohérent et plus harmonieux dans un objectif de valorisation du cadre de vie.

ARTICLE 1AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'écriture de l'article 7 de la zone 1UA est identique à celle de la zone U compte tenu de l'objectif d'apporter de la lisibilité dans la compréhension mais aussi de la souplesse dans la pratique pour des zones qui formeront le tissu urbain.

Toutefois, la mention portant sur les travaux réalisés sur des constructions existantes dans les « dispositions particulières » est supprimée considérant qu'il n'y a pas d'existant dans la zone à urbaniser.

Avant modification

ARTICLE 1AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I – Implantation sur les limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées sur limite séparative que si elles ne dépassent pas 4m de hauteur au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE 1AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une **et/ou** l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle.

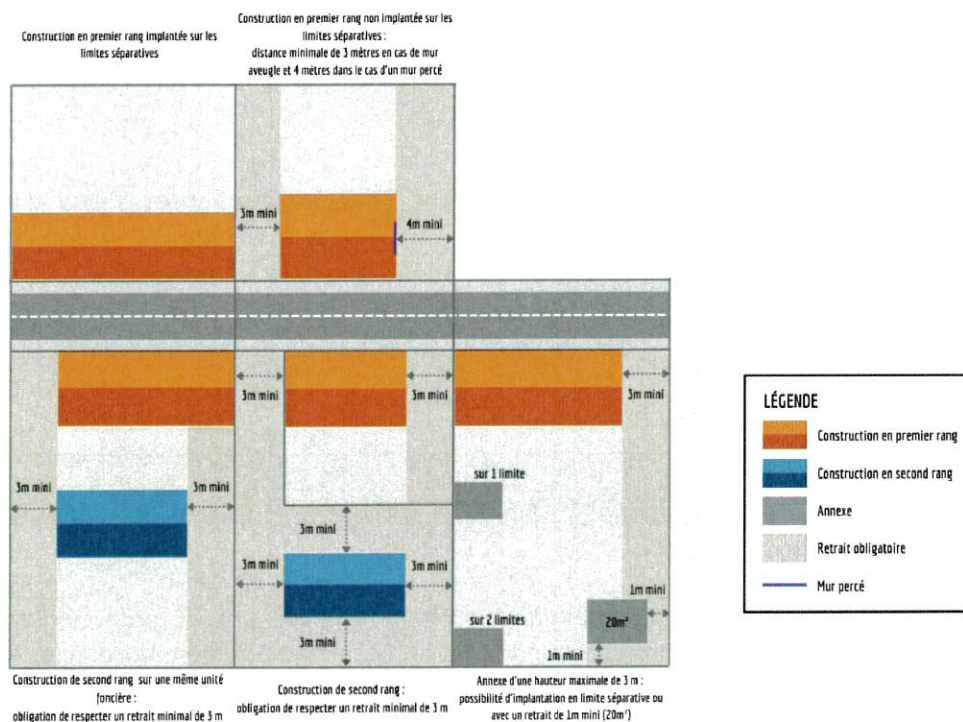
Dispositions particulières

Annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut, sans limite de surface ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adossent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.



Schema approuvé

ARTICLE U, 1AU et Nh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article 8 régleme nte l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cette disposition est supprimée. Il est rappelé qu'il n'est pas imposé de régleme nter tous les articles.

Avant modification

ARTICLE U, 1AU et Nh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation. Toutefois, une distance inférieure sera admise pour les annexes.

Projet de modification

ARTICLE U, 1AU et Nh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

L'objectif est d'octroyer plus de souplesse dans les possibilités d'implanter des constructions sur une même parcelle, afin de favoriser la densification des terrains en zone urbaine.

Le respect des règles de sécurité et de salubrité n'est pas empêché par la suppression des dispositions de l'article 8 pour les zones U, 1AU et Nh.

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La nouvelle écriture de l'article 8 de la zone A est identique à celle de la zone U, 1AU et Nh, elle n'est pas réglementée, afin d'apporter de la souplesse dans la pratique pour des zones qui forme le tissu urbain.

Avant modification

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

--

Projet de modification
ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
Non réglementé.

ARTICLE U et 1AU 09 - EMPRISE AU SOL

L'article 9 porte sur la surface maximum de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Avant modification
ARTICLE U et 1AU 09 – EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Projet de modification
ARTICLE U et 1AU 09 – EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Le PADD de la commune de Lefaux se divise en trois axes :

- Assurer le développement maîtrisé de l'urbanisation ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie ;
- Préserver un environnement de qualité.

Le premier axe « assurer le développement maîtrisé de l'urbanisation » s'articule autour de plusieurs orientations :

- Favoriser un développement urbain concentré ;
- Limiter le développement linéaire ;
- Permettre la reconversion et la valorisation des bâtiments de qualité ;
- Permettre un développement en cohérence avec l'activité agricole.

La commune de Lefaux représente une bonne opportunité de développement, l'utilisation des dents creuses et de la division parcellaire de la commune permet de densifier l'habitat de manière très limitée, de limiter l'étalement urbain de façon linéaire en privilégiant le développement concentrique.

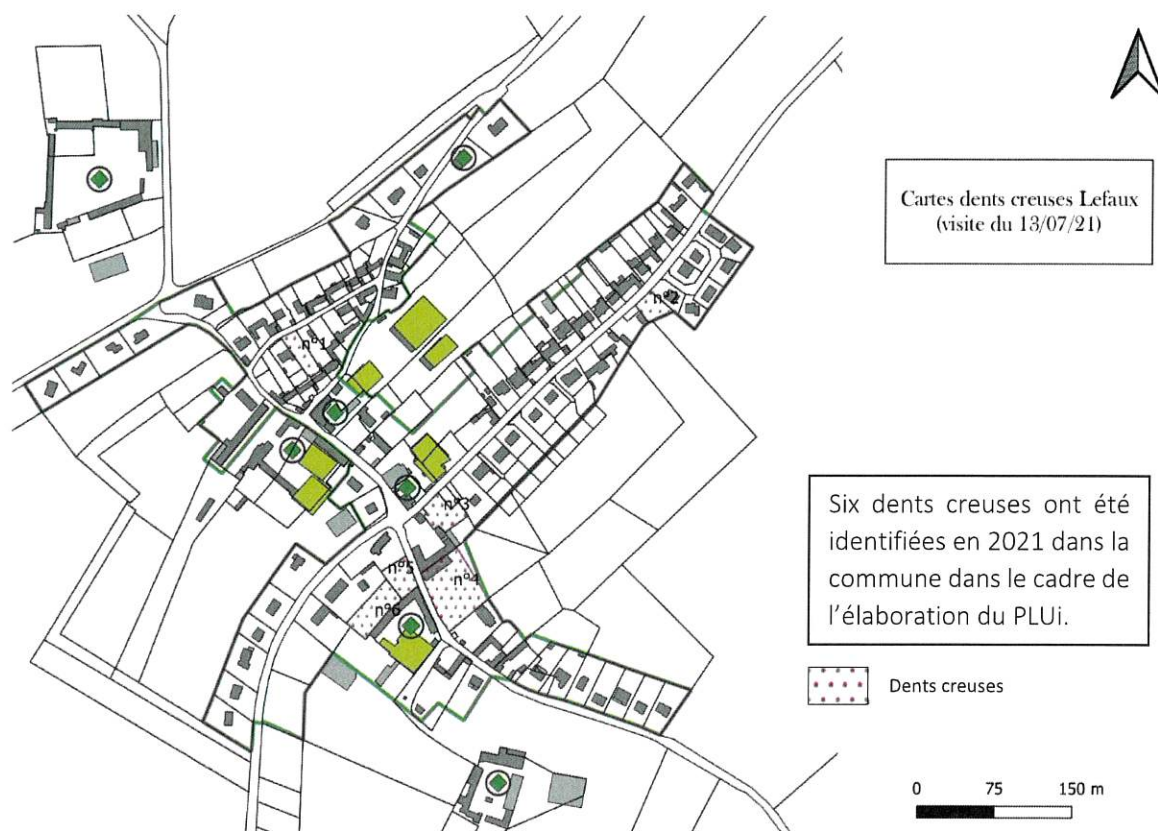


Figure 9 : Dents creuses de la commune de Lefaux (identifiées en 2021 lors de l'élaboration du PLUi)

C'est pourquoi, la réécriture de l'article 9 du règlement relatif à l'emprise au sol permet de renforcer le développement urbain et la densification de la commune. Le passage d'une emprise au sol maximum de 30% à 40% permet de concilier le développement du village tout en maintenant le respect du cadre de vie et de l'environnement. Cette réécriture permet de renforcer les ambitions inscrites dans le PADD. Par ailleurs, les autres règles du PLU permettent de garantir la préservation du cadre de vie. De plus, l'article pour la zone N et Nh limite l'emprise au sol à 30% maximum de la surface de l'unité foncière. Il est pertinent que la zone N et Nh ait une emprise au sol moins importante que la zone U et 1AU.

Cette réécriture vaut pour les dispositions de l'article 9 relatif aux zones U et aux zones 1AU.

ARTICLE U et 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 portant sur la hauteur des constructions est réécrit afin d'être simplifié et complété. L'adaptation de l'article 10 de la zone 1AU est identique à celle effectuée pour la zone U.

La règle actuelle prévoit des dispositions différentes suivant la qualification et l'usage des constructions avec une règle pour les combles aménageables des constructions à usage d'habitation et une hauteur de 12 mètres au faîtage pour les autres constructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Avant modification

ARTICLE U et 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Projet de modification

ARTICLE U et 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

Afin de permettre une meilleure compréhension quant à la distinction des règles relatives aux constructions à usage d'habitations et des autres constructions, l'article 10 est adapté en deux paragraphes.

Le premier paragraphe comprend les points suivants :

❖ **Niveaux des constructions à usage d'habitation**

La disposition précise désormais que les constructions à usage d'habitation sont limitées à deux niveaux. Ainsi, la règle relative au second niveau s'inscrivant dans les combles aménageables est supprimée, tout comme celle prescrivant qu'il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble. Il est précisé que la hauteur des constructions est calculée à partir du niveau naturel de la voirie.

Une précision sur les sous-sols est ajoutée. Les sous-sols en dessous du terrain naturel n'est pas considéré comme un niveau. Les sous-sols sont interdits en axe de ruissellement ou zones à enjeux.

Une règle est apportée concernant les toitures à faible pentes non aménagées et non aménageables qui ne sont pas considérées comme des niveaux afin de permettre une architecture plus contemporaine tout en encadrant la notion de hauteur de la manière la plus juste.

❖ **Constructions autres que celles à usage d'habitation**

Une précision est apportée concernant la hauteur des autres constructions.

❖ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif**

La règle n'est pas modifiée.

Le deuxième paragraphe comprend :

❖ **Règle concernant les dispositions particulières**

Une exception est créée afin de ne pas appliquer les règles reprises ci-dessus pour les équipements d'infrastructures. L'article 10 régit la hauteur des constructions. Les équipements d'infrastructures ne sont pas considérés comme étant des constructions. Toutefois, il peut être utile de préciser ce point.

Les évolutions des dispositions concernant la hauteur visent à rendre le tissu urbain plus cohérent et plus harmonieux, de manière à préserver et valoriser le cadre de vie.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 portant sur la hauteur des constructions est réécrit afin d'être simplifié et complété. L'adaptation de l'article 10 en zone A, reprend les adaptations écrites pour la zone U et 1AU.

Avant modification
<u>ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>
<i>Pour les bâtiments agricoles :</i>

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

Projet de modification

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE N et Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 portant sur la hauteur des constructions est réécrit afin d'être simplifié et complété. L'adaptation de l'article 10 en zone N et Nh, reprend les adaptations écrites pour la zone U, 1AU et A.

Avant modification

ARTICLE N et Nh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

Pour les autres constructions :

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Projet de modification

ARTICLE N et Nh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE U, 1AU, A et Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les adaptations portées à l'article 11 ont pour but d'assurer la cohérence urbaine depuis la volumétrie jusqu'à l'aspect du bâti.

Les apports à l'article 11 ont pour objectif de permettre un développement en cohérence avec les enjeux urbains contemporains et les nouvelles volontés des pétitionnaires de développer des projets architecturaux qualitatifs et respectueux de l'environnement.

Les adaptations portées à l'article 11 des zones U, 1AU, A et Nh sont identiques. La volonté est d'assurer la cohérence urbaine depuis la volumétrie jusqu'à l'aspect du bâti pour ces zones formant la partie urbanisée de la commune.

Avant modification

ARTICLE U, 1AU, A et Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Volumétrie

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

Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les murs seront de préférence traités en enduit de teintes claires. Les soubassements de teinte différente sont admis.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiate et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont recommandés les combles à 2 pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises pour les annexes et les extensions ou pour la réalisation de toitures végétalisées.

En couverture, il est recommandé d'utiliser la teinte rouge orangée. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat et qu'ils s'intègrent à l'architecture.

Projet de modification

ARTICLE U, 1AU, A et Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

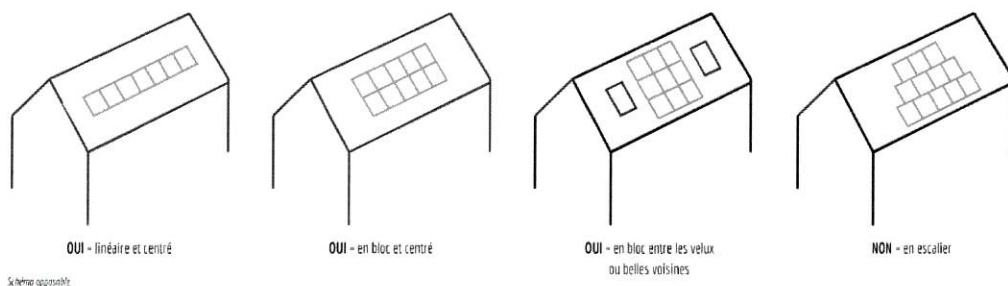
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les imitations de matériaux,
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition

(totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

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

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

❖ **Restructuration de l'article**

Afin de permettre une meilleure lisibilité et une séparation entre les dispositions relatives aux façades, et celles relatives aux toitures ou aux clôtures, l'article est réajusté dans sa structure :

- Une sous-partie relative aux formes de façades reprend les conditions d'harmonie de l'ancienne règle. Le paragraphe relatif aux façades est créé et structuré en deux sous-parties : volumétrie et matériaux.
- La sous-partie relative aux toitures est structurée en deux sous-parties : formes, couleurs et matériaux.
- La sous-partie relative aux clôtures est restructurée de façon à différencier les clôtures en façade sur voirie et celles implantées en limites séparatives.

Le paragraphe sur les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement, est supprimé et remplacé par un paragraphe en début d'article, permettant d'actualiser les propos. Un schéma non opposable est annexé au paragraphe, afin d'illustrer la règle.

De plus, un paragraphe permettant de réglementer les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 est ajouté, il permet de préserver et de mettre en valeur l'architecture d'origine des bâtiments.

❖ Façades

Les dispositions actuelles sur la volumétrie restent inchangées.

Pour la partie sur les matériaux, les règles sont modifiées et complétées dans une logique d'assouplissement et de précision de la règle actuelle. L'objectif est de faire évoluer le règlement, en prenant en compte les évolutions de style architectural (cf. figure 11) mais aussi de permettre une évolution ainsi qu'une adaptation des matériaux et des couleurs par rapport aux demandes des pétitionnaires tout en respectant le cadre bâti existant.

Le bâti communal n'est d'ailleurs pas conforme à la règle dans le sens où il est composé de nombreux bâtiments en briques. La règle actuelle laisse penser que seul l'enduit est autorisé. Il est entendu que les bâtiments en briques sont constitutifs de l'architecture rurale. Ces derniers sont par conséquent autorisés. L'article est précisé en ce sens.

La règle permet désormais d'utiliser des éléments bi-matériaux ainsi que des coloris différents sur les façades à condition de s'intégrer avec le cadre bâti existant.

Une règle sur les sous-sols est ajoutée afin d'éviter d'avoir des sous-sols en matériaux brut, qui s'harmonise avec la construction principale.

Il est spécifié que les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites afin de ne laisser aucune erreur d'interprétation possible

Une règle pour les annexes et les extensions est ajoutée.



Figure 10 : Exemple de murs avec enduit en teintes claires et des touches plus foncées afin de créer un rythme



Figure 11 : Exemple de mur en matériaux exploité dans la teinte naturelle



Figure 12 : Exemple d'un sous-sol qui n'est pas traité en harmonie avec l'habitation

❖ Toitures

Les dispositions relatives aux toitures prévoyant des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60 degrés par rapport à l'horizontale sont simplifiées, notamment par la suppression des règles de pentes. L'objectif est de permettre les projets architecturaux qualitatifs et la prise en compte de l'environnement urbain par l'intégration du projet dans le contexte bâti. L'assouplissement de la règle permet d'octroyer plus de liberté aux pétitionnaires pour admettre de nouvelles formes (toitures plates partielle ou non, extension simplifiée pour les zones U, pergola, etc.). L'obligation pour les porteurs de projet sera d'intégrer la construction nouvelle ou les travaux sur l'existant dans le site.

Un premier paragraphe précise que pour les constructions principales la couleur à utiliser en toiture pour l'installation des tuiles doit être rouge orangée. Cette nouvelle règle vient clarifier le propos, et ne laisse plus de place à la recommandation.

Un paragraphe est ajouté pour les annexes à faible pente, lequel précise que celles-ci devront avoir une toiture en harmonie avec l'habitation. L'aspect des toitures des annexes n'était pas réglementé, ce paragraphe permet d'imposer une toiture harmonieuse avec l'habitation, pour une meilleure intégration dans l'environnement. Les matériaux translucides (autre qu'une menuiserie) sont autorisés sur les vérandas, les serres ou encore les pergolas.

Un paragraphe est ajouté pour les toitures des bâtiments publics qui ne sont pas réglementés afin de permettre la conservation du caractère historique de certains bâtiments ou de permettre aux bâtiments publics d'avoir une identité propre et marquée.

Les adaptations sont particulièrement portées sur les aspects, afin de faire évoluer les règles dans une logique d'assouplissement, d'adaptation aux architectures contemporaines et d'intégration paysagère en vue de valoriser le cadre de vie des pétitionnaires.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Actuellement l'article 11 de la zone N n'est pas réglementé. La reconstruction après sinistre et la rénovation n'est donc soumise à aucune règle sur l'aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords. Afin d'unifier le tissu urbain, il est nécessaire de réglementer l'article 11 de la zone N.

Avant modification

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Après modification

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

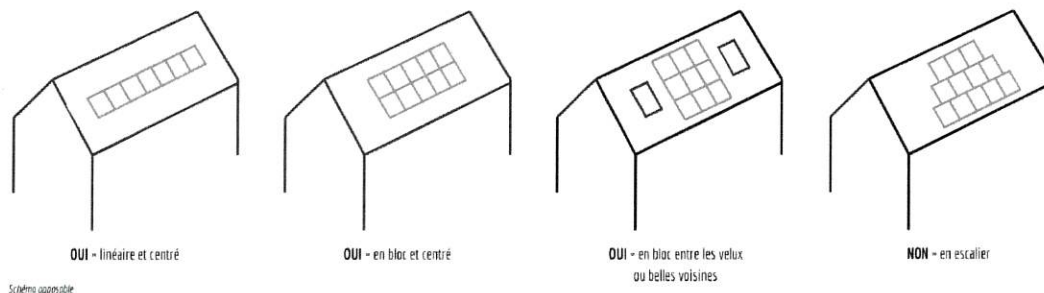
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les imitations de matériaux,
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

c) Volumétrie

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

d) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

c) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

d) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, *en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé.* Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Aucun changement n'est apporté à l'article 12, pour l'ensemble des zones du règlement.

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucun changement n'est apporté à l'article 13, pour l'ensemble des zones du règlement.

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ». Les dispositions de cet article sont caduques et nécessitent d'être supprimées. Il s'agit d'une correction de forme du règlement. Cette correction est étendue aux autres zones du règlement pour plus de cohérence.

Avant modification
<u>ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</u>
Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Projet de modification
<u>ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u>
Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

3ème Partie : Impact du projet

I. Compatibilité avec le PADD

La procédure de modification de droit commun ne doit pas porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme en vigueur de manière significative, c'est-à-dire que l'évolution portée au document via la procédure engagée ne doit pas déséquilibrer les orientations et axes définis au projet communal initial.

Le projet d'aménagement et de développement durable décline trois objectifs majeurs :

- 1- Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation
- 2- Préserver et valoriser le cadre de vie
- 3- Préserver un environnement de qualité

Parmi les objectifs du projet de territoire, peuvent notamment être cités :

PADD du Plan Local d'Urbanisme de Lefaux	
Objectifs	Compatibilité
Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation	
Volonté de favoriser un développement urbain concentré en limitant le développement linéaire : permettre la reconversion et la valorisation des bâtiments de qualité et permettre un développement en cohérence avec l'activité agricole : combler le tissu urbain existant, renforcer le centre bourg par la création de zones de développement...	Article 6, 7, 8, 10 - Densification en 2 nd rang peu contraint (marge d'isolement en limite séparative) afin d'encourager les divisions parcellaires. - Règles d'implantation plus lisibles : optimisation du foncier en fonction de la séquence urbaine (contexte bâti), marge d'isolement réduite en limite séparative, absence de marge d'isolement quantitative sur une même propriété. Les ajustements portés aux règles d'implantation offrent des opportunités de densification de la trame urbaine et l'amélioration du bâti grâce à des marges d'isolement moins contraignantes.
Préserver et valoriser le cadre de vie	
Volonté d'améliorer et de préserver les équipements, d'améliorer la lisibilité et la hiérarchie des voies, de protéger le patrimoine architectural et identitaire et de préserver l'ambiance paysagère.	Article 6, 7, 8, 10 - Introduction de la notion de « séquence urbaine » pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

<p>Donc prendre en compte les spécificités de l'architecture locale de Lefaux, les formes, les matériaux et leurs couleurs, afin de les intégrer dans le règlement du PLU, pour veiller à leur préservation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cadrage des règles d'implantation relatives aux annexes. - Complément de règle précisant ce qui est comptabilisé comme niveau pour une construction. <p>Les évolutions des dispositions concernant la volumétrie et l'implantation visent à rendre le tissu urbain plus cohérent et plus harmonieux. Les règles offrent un choix qui permet d'entretenir le tissu urbain tel qu'il évolue (séquence urbaine), en intégrant plus de souplesse.</p> <p>Article 11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales / annexes / extensions : assouplissement relatif aux matériaux admis par exception (approche intégrée, architecture contemporaine) - Toitures : adaptation aux architectures contemporaines (construction en toiture plate), assouplissement des règles (possibilité d'extension/annexes avec toiture en double pente ou plate) <p>Une adaptation est particulièrement portée sur l'aspect afin de faire évoluer les règles. Permettant l'émergence de projets plus qualitatifs ou aux styles architecturaux plus contemporains.</p>
--	---

Le PADD est très globalisant et n'affiche aucune mesure particulière qui pourrait être en contradiction avec les ajustements souhaités. Au contraire, ces derniers s'inscrivent dans une nécessité de prendre en compte l'évolution urbaine du territoire n'ayant aucun impact négatif sur le PADD.

II. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de modification en objet ne génère pas de consommation foncière d'espace agricole ou naturel à vocation d'habitat ou d'activités. Les évolutions portées consistent notamment à s'adapter aux évolutions qu'a connu le tissu urbain, par l'adaptation des règles relatives au cadre de vie urbain : aspects, implantations, matériaux.

Les modifications portées au règlement écrit peuvent dans une certaine mesure contribuer à la densification de la trame urbanisée des zones U et 1AU, particulièrement les fonds de parcelles où l'objectif aujourd'hui est d'encourager à optimiser ces gisements fonciers localisés dans les parties urbanisées.

❖ Sur l'agriculture

En ce qui concerne la zone A, seulement 2 articles du règlement sont modifiés, l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété et l'article concernant la hauteur des constructions.

En cas de reconstruction, d'extension ou de rénovation, la modification des articles 8 et 10, permet d'uniformiser les constructions avec les autres zones de la commune.

Les modifications n'entraînent aucun impact sur l'agriculture.

❖ Sur le paysage

Les évolutions portées au règlement sont favorables au cadre de vie urbain puisqu'il s'agit de s'adapter aux évolutions que la trame urbaine a connu jusqu'à aujourd'hui. Les adaptations réglementaires offrent plus de cohérence vis-à-vis de l'implantation du bâti pour un paysage urbain harmonieux, et apportant plus de souplesse dans les règles d'aspect.

Les dispositions relatives sont ainsi assouplies, et permettent de diversifier les gammes architecturales, tout en conservant la cohérence pré établie.

La notion de séquence urbaine vient renforcer l'intérêt vis-à-vis de la thématique paysagère.

Les nouvelles dispositions viennent renforcer le caractère rural de la commune, la préservation du cadre bâti ainsi qu'une meilleure intégration paysagère, permettant une meilleure compatibilité avec le PADD. Il n'y a pas d'impact négatif sur le paysage.

❖ Biodiversité et continuités écologiques

Il n'y a pas d'impact sur la thématique.

❖ Prise en compte des risques

Le territoire n'est pas soumis aux risques, Il n'y a donc pas d'impact quant à la thématique des risques.

Eu égard à la teneur des évolutions du règlement, et considérant que celles-ci portent sur l'ensemble des zones du règlement, les modifications projetées ne présentent pas d'impact négatif sur l'environnement.

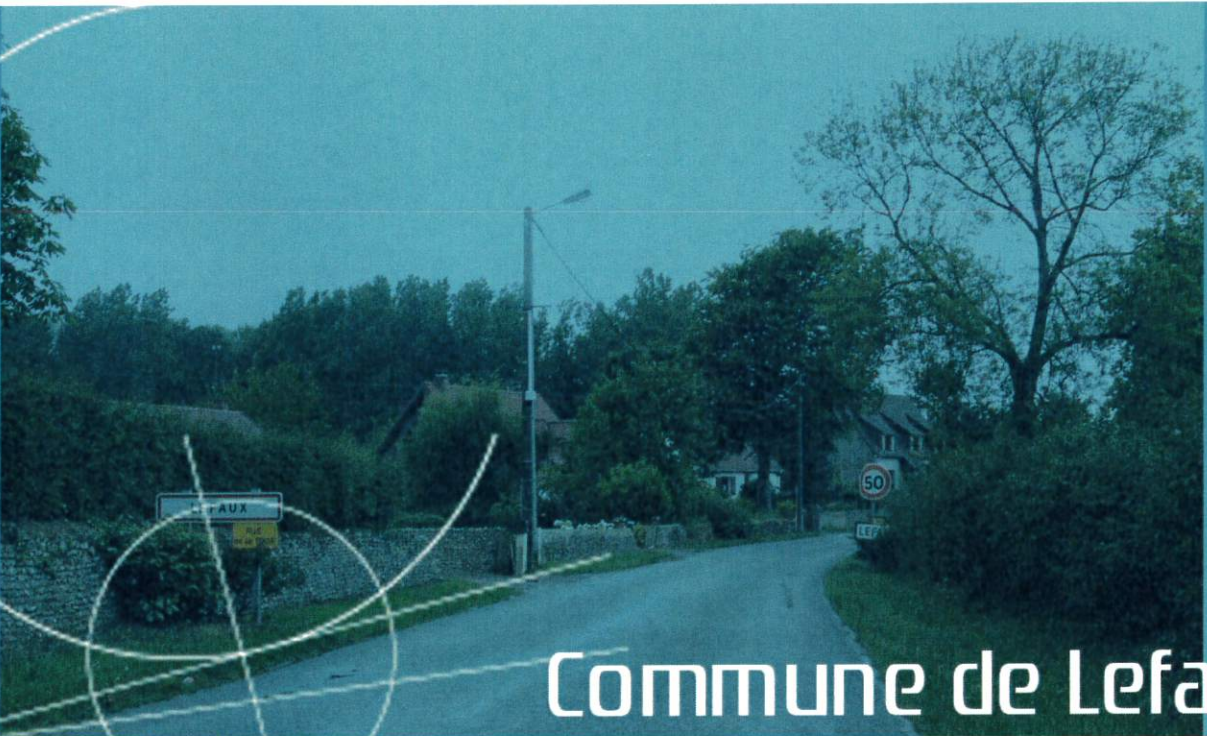


Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

.....
Modification de droit commun

Partie 2 - Documents réglementaires



Commune de Lefaux

Plan Local d'Urbanisme Règlement

AVANT MODIFICATION

Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil communautaire n°2025-175
En date du 27 Mai 2025
Fait à Montreuil-sur-Mer

Vu
Co

Le Président



Bruno COUSEIN

ion du

INGEO

Sommaire

TITRE I.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
 TITRE II :	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	8
 TITRE III :	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	18
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
 TITRE IV :.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	30
 TITRE V :	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	40
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH.....	45
 ANNEXES.....	53

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lefaux.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Secteur U : zone urbaine à vocation mixte

L'indice pe localise le périmètre de protection éloigné du captage

La zone à urbaniser, repérée par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

L'indice pe localise le périmètre de protection éloigné du captage

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
- Un indice pi, pr, pe localise les périmètres de protection du captage

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.
- Un indice pi, pr, pe localise les périmètres de protection du captage
- ZONE NH : identifiant l'habitat isolé de la commune.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

L'indice pe identifie le périmètre de protection du captage communal existant et en cours d'instruction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6- Le stationnement isolé de caravanes ;
- 7- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.

En sus, sur les sous-secteur Upe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes,

fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLU et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1- 5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil .

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Toute voie créée doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres de large.

ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Zone Upe : en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 580 m² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois des règles différentes peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes voisines,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent ou d'un dénivelé pour descente de garage (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte),
- du fait de la configuration du terrain (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte),
- pour des raisons fonctionnelles (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte).

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourra imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes (sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction).

La construction de référence sera celle située le plus proche de la nouvelle construction.

L'ensemble des constructions principales devra s'implanter dans une bande de 40 mètres mesurée à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Le principe est que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation. Toutefois, une distance inférieure sera admise pour les annexes.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Volumétrie

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

Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les murs seront de préférence traités en enduit de teintes claires. Les soubassements de teinte différente sont admis.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont recommandés les combles à 2 pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises pour les annexes et les extensions ou pour la réalisation de toitures végétalisées.

En couverture, il est recommandé d'utiliser la teinte rouge orangée. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat et qu'ils s'intègrent à l'architecture.

ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Ces secteurs font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement** opposables.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

L'indice pe identifie le périmètre de protection du captage communal existant et en cours d'instruction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, sur les sous-secteur 1AUpe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone ou sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...);

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

- 3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;
- 4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Toute voie créée doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres de large, avec un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée.

III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer

une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 700 m² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte;
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées sur limite séparative que si elles ne dépassent pas 4m de hauteur au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation. Une distance inférieure sera admise pour les annexes.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux habitables le troisième niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+1+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Volumétrie

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

Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les murs seront de préférence traités en enduit de teintes claires. Les soubassements de teinte différente sont admis.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont recommandés les combles à 2 pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises pour les annexes et les extensions ou pour la réalisation de toitures végétalisées.

En couverture, il est recommandé d'utiliser la teinte rouge orangée. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de

l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat et qu'ils s'intègrent à l'architecture.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de taille diverses comportant des arbres de haute tige.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Les indices pi, pr et pe identifient les périmètres de protection du captage communal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

En sus, sur les sous-secteurs Api, Apr, Ape sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.

2 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

3 – Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

4 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les

contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);

- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux;
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduelles liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées

- au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services

publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts agricoles implantés le long de ces limites doit être au minimum de 30 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation, cette marge est réduite à 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Volumétrie

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

Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les murs seront de préférence traités en enduit de teintes claires. Les soubassements de teinte différente sont admis.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiate et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont recommandés les combles à 2 pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises pour les annexes et les extensions ou pour la réalisation de toitures végétalisées.

En couverture, il est recommandé d'utiliser la teinte rouge orangée. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat et qu'ils s'intègrent à l'architecture.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les indices pi, pr et pe identifient les périmètres de protection du captage communal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, sur le sous-secteur Npi, Npr, Npe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la

circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

2. Pour les autres constructions :

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre sous réserve que les nouvelles constructions ne dépassent pas 1,2 fois la SHON du bâtiment détruit ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans une limite de 30m²;
3. L'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,2 fois la SHON de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
4. Le changement de destination des bâtiments existants (habitation, bureaux, artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil .

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà des marges d'isolement fixées.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation. Toutefois, une distance inférieure sera admise pour les annexes.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

2. Pour les autres constructions :

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Volumétrie

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

Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les murs seront de préférence traités en enduit de teintes claires. Les soubassements de teinte différente sont admis.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont recommandés les combles à 2 pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises pour les annexes et les extensions ou pour la réalisation de toitures végétalisées.

En couverture, il est recommandé d'utiliser la teinte rouge orangée. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat et qu'ils s'intègrent à l'architecture.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

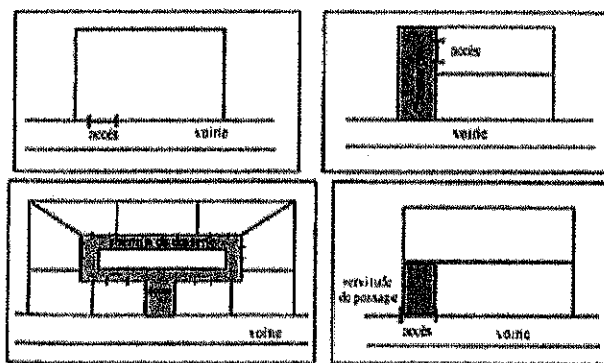
Non réglementé

ANNEXES

LEXIQUE

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

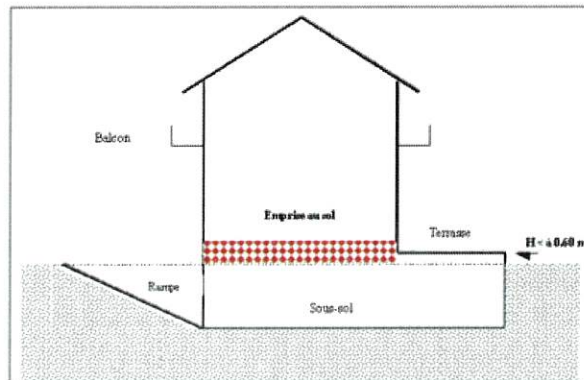
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- SHOB

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

- SHON

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

Modification de droit commun

Partie 3 - Documents réglementaires

2.2 - Règlement proposé



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

Modification de droit commun

Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil communautaire n°2025-175
En date du 27 Mai 2025
Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président


Bruno COUSEIN

Règlement



Sommaire

TITRE I.....	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
 TITRE II :	 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.....	9
 TITRE III :	 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	21
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	22
 TITRE IV :	 34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	35
 TITRE V :	 44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	45
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH.....	52
 ANNEXES.....	 60

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lefaux.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Secteur U : zone urbaine à vocation mixte

L'indice pe localise le périmètre de protection éloigné du captage

La zone à urbaniser, repérée par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

L'indice pe localise le périmètre de protection éloigné du captage

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
- Un indice pi, pr, pe localise les périmètres de protection du captage

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.
- Un indice pi, pr, pe localise les périmètres de protection du captage
- ZONE NH : identifiant l'habitat isolé de la commune.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) *Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public*

2) *Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

L'indice pe identifie le périmètre de protection du captage communal existant et en cours d'instruction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6- Le stationnement isolé de caravanes ;
- 7- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.

En sus, sur les sous-secteurs Upe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 - L'extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLU et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 - La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1- 5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Toute voie créée doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres de large.

ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

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

Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

La notion de « séquence urbaine » s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). Les implantations de bâtiments ne peuvent s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

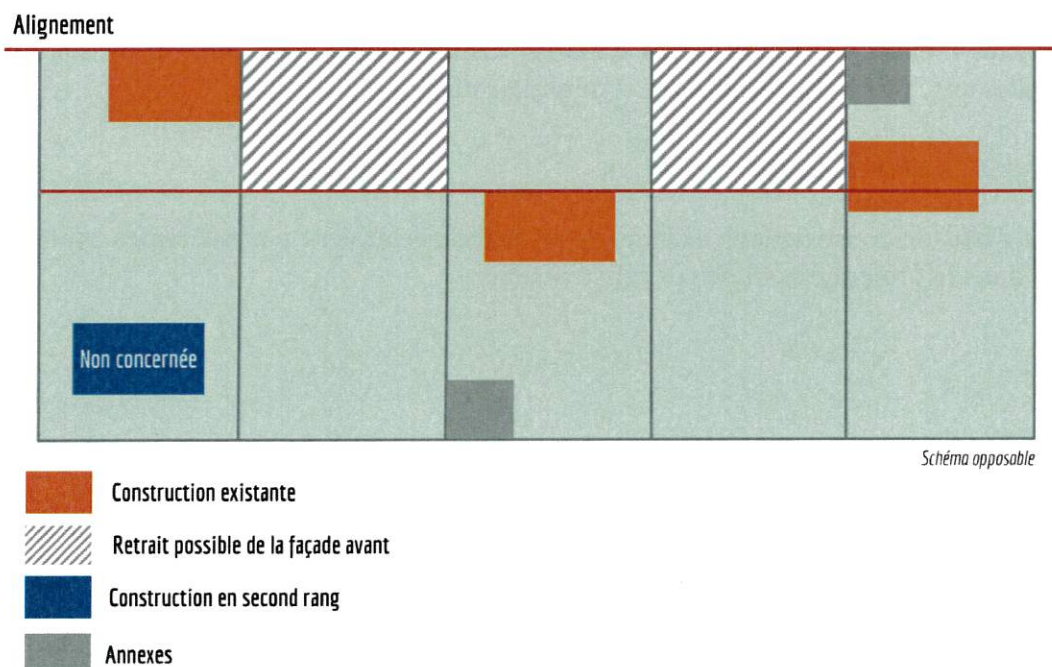
Dispositions générales

Les façades avant des constructions principales de premier rang peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement
- De l'alignement jusqu'au recul maximum des façades avant des constructions principales de premier rang présentes au sein de la séquence urbaine. Cette règle est conditionnée par l'intégration des constructions dans le tissu bâti de la séquence urbaine.

Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.



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

Le principe est que l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront quant à elles, respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adosent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

Constructions non conformes

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

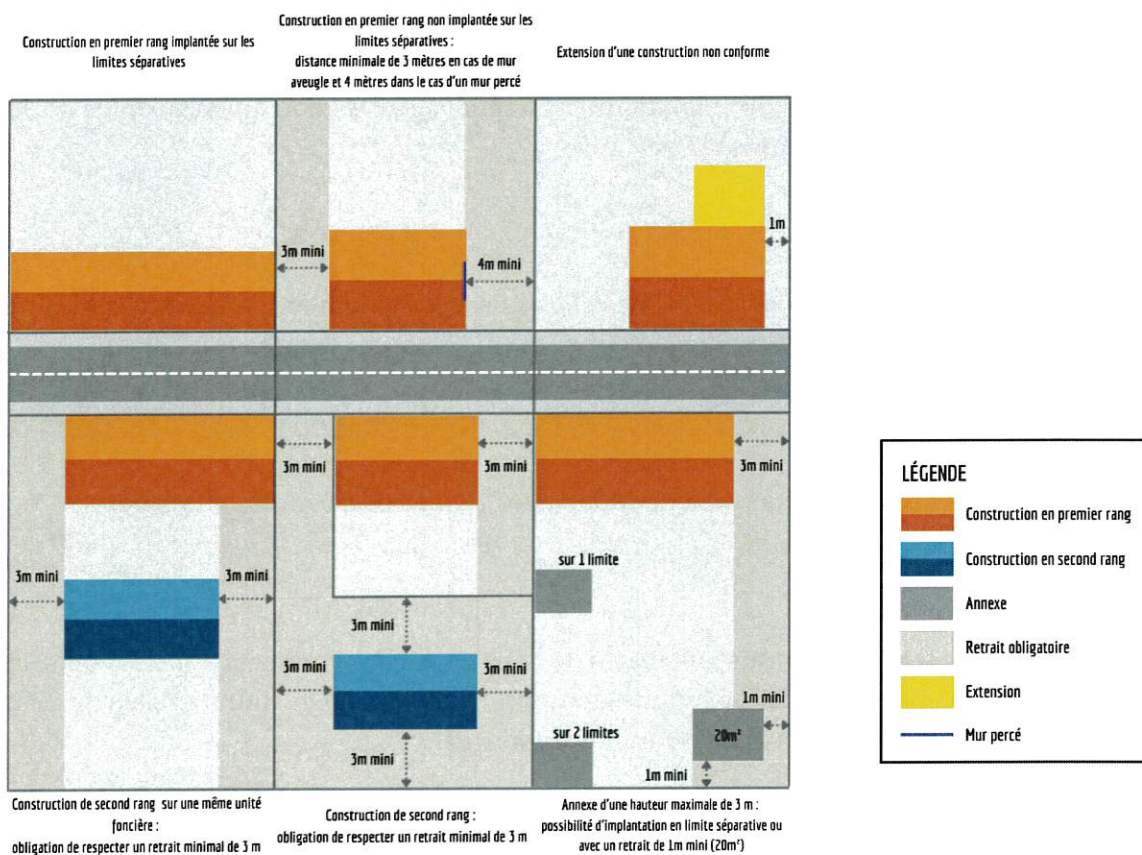


Schéma opposable

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Dans les zones couvertes par le PPRI, des préconisations particulières pourront-être imposées pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

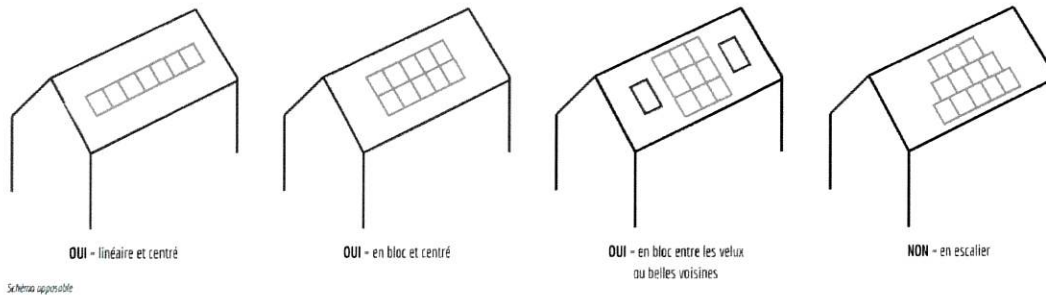
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

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

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades et sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux pour les bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de

l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Ces secteurs font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement** opposables.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

L'indice pe identifie le périmètre de protection du captage communal existant et en cours d'instruction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, sur les sous-secteurs 1AUpe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone ou sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...);
- 2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;
- 3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Toute voie créée doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres de large, avec un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée.

III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

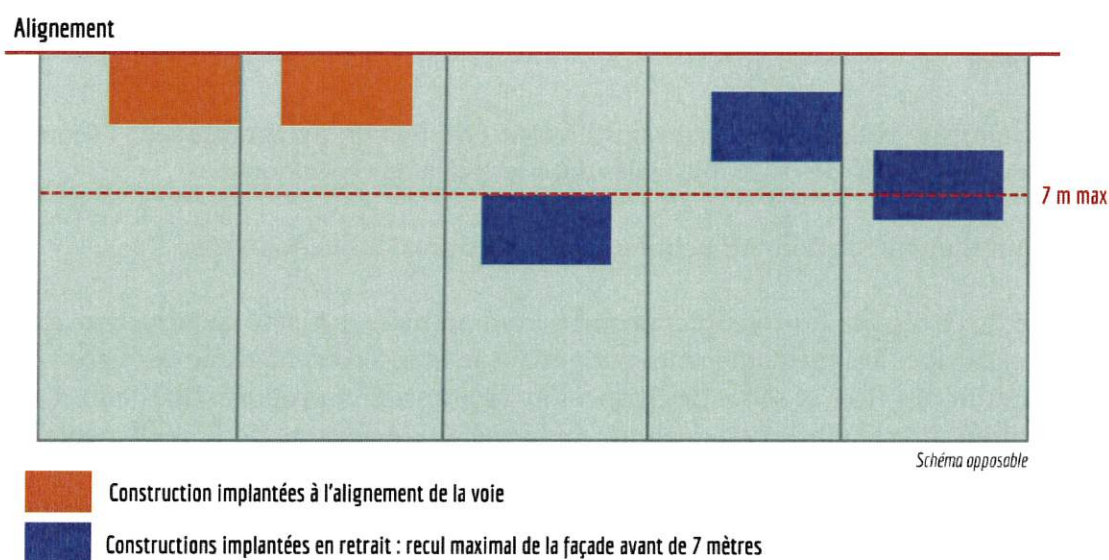
Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions générales

La façade avant des constructions principales de premier rang doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- soit avec un recul compris entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Une variation d'implantation est préférable, afin de préserver la physionomie hétéroclite de la commune.



Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle.

Dispositions particulières

Annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adossent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

Autres constructions

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

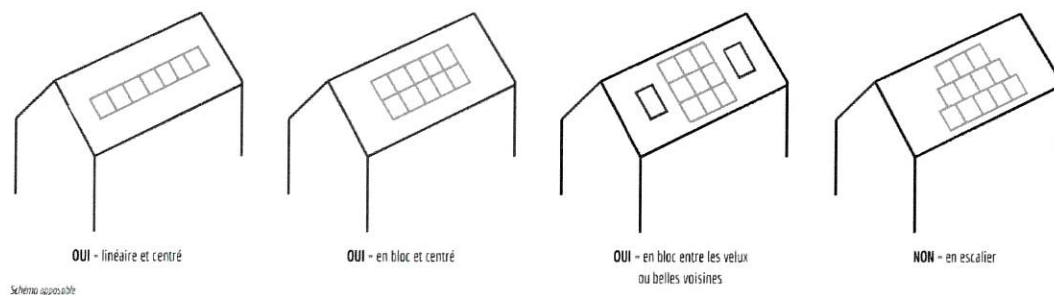
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

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

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (soubassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de taille diverses comportant des arbres de haute tige.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Les indices pi, pr et pe identifient les périmètres de protection du captage communal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

En sus, sur les sous-secteurs Api, Apr, Ape sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.

2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

3 - Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

4 - Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les

contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);

- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux ;
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées

- au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'appuie.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts agricoles implantés le long de ces limites doit être au minimum de 30 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation, cette marge est réduite à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

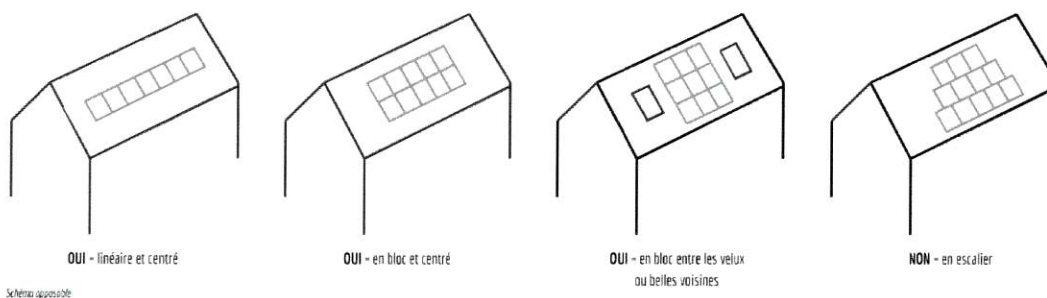
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

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

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les indices pi, pr et pe identifient les périmètres de protection du captage communal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, sur le sous-secteur Npi, Npr, Npe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

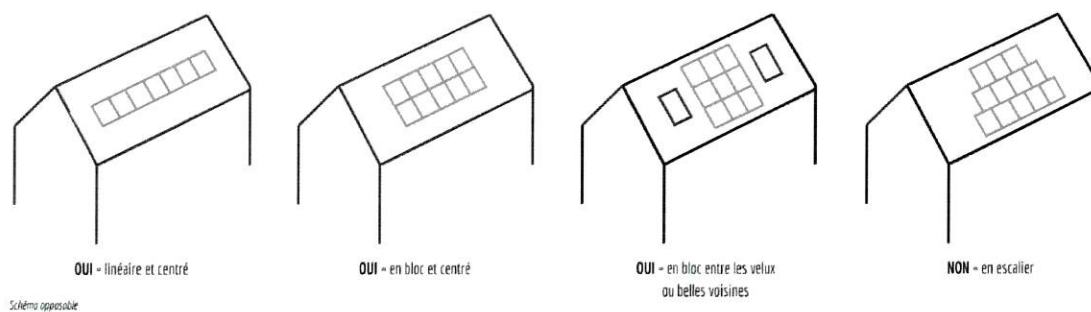
- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

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

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont prosrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre sous réserve que les nouvelles constructions ne dépassent pas 1,2 fois la SHON du bâtiment détruit ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans une limite de 30m²;
3. L'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,2 fois la SHON de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
4. Le changement de destination des bâtiments existants (habitation, bureaux, artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà des marges d'isolement fixées.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

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

Non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.
Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

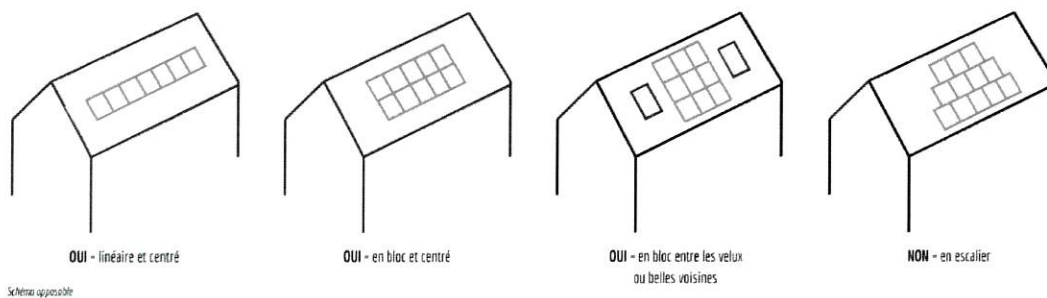
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

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

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales. Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

ANNEXES

LEXIQUE

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Construction principale

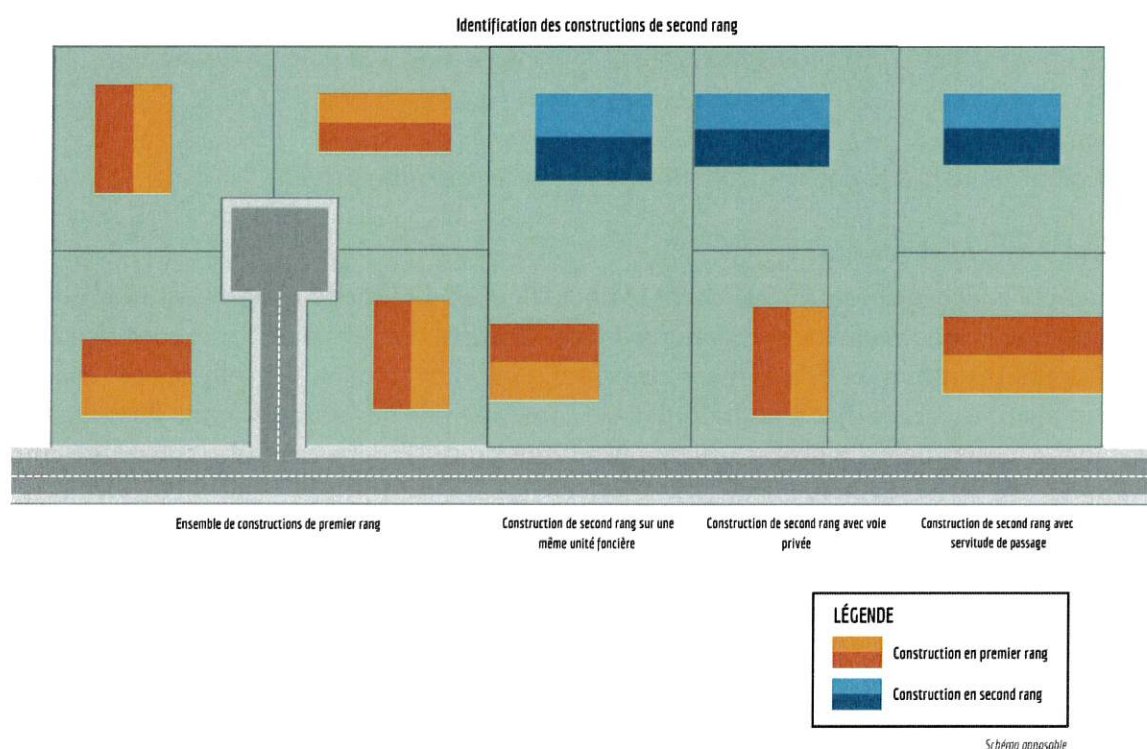
Le bâtiment représentant en général, le volume le plus important sur une propriété et en abritant la ou les fonction(s) principale(s). Une unité foncière peut comprendre plusieurs constructions principales.

- Construction principale de premier rang

Implantée au plus proche de la voirie ou de l'emprise publique ou privée.

- Construction principale de second rang

Favorise la densification urbaine en permettant la réalisation d'une nouvelle construction principale, à l'arrière de la construction principale préexistante, située en premier rang.



- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

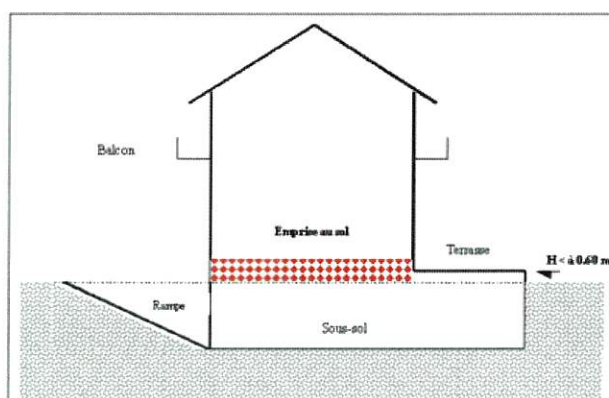
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies (espaces sous escaliers et ascenseurs) ;
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 m ;
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente importante ou un plancher qui ne peut pas supporter de charges) ;
- L'épaisseur des matériaux isolants.

- Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20250527-2025-175-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/05/2025
Publication : 28/05/2025