

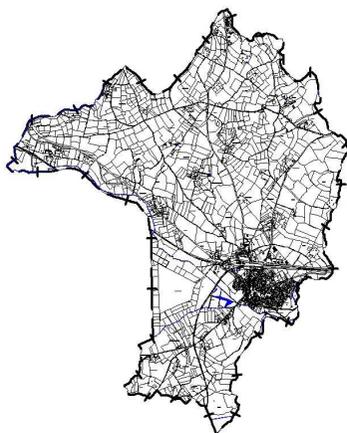


Pièce n° 4

**BRIOUZE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement



## APPROBATION

Vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 30 décembre 2008

Le Maire

## SOMMAIRE

### Titre I : Dispositions générales \_\_\_\_\_ 5

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme  
Article 2 : portée respective du règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols  
Article 3 : division du territoire en zones  
Article 4 : adaptations mineures  
Article 5 : installations et travaux divers  
Article 6 : patrimoine archéologique

### Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines \_\_\_\_\_ 10

#### Zone U \_\_\_\_\_ 11

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites  
Article U 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières  
Article U 3 : Accès et voirie  
Article U 4 : Desserte par les réseaux  
Article U 5 : Caractéristique du terrain  
Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés  
Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété  
Article U 9 : Emprise au sol des constructions  
Article U 10 : Hauteur maximale des constructions  
Article U 11 : Aspect extérieur des constructions  
Article U 12 : Stationnement  
Article U 13 : Espaces libres, plantations  
Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

#### Zone UZ \_\_\_\_\_ 18

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites  
Article UZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières  
Article UZ 3 : Accès et voirie  
Article UZ 4 : Desserte par les réseaux  
Article UZ 5 : Caractéristique du terrain  
Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés  
Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété  
Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions  
Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions  
Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions  
Article UZ 12 : Stationnement  
Article UZ 13 : Espaces libres, plantations  
Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser** 21

**Zone 1AU** 22

- Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AU 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AU 3 : Accès et voirie
- Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AU 5 : Caractéristique du terrain
- Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AU 12 : Stationnement
- Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Zone 1AUZ** 27

- Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AUZ 3 : Accès et voirie
- Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AUZ 5 : Caractéristique du terrain
- Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AUZ 12 : Stationnement
- Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles** 31

**Zone A** 32

- Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article A 3 : Accès et voirie
- Article A 4 : Desserte par les réseaux
- Article A 5 : Caractéristique du terrain
- Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article A 9 : Emprise au sol des constructions
- Article A 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article A 12 : Stationnement
- Article A 13 : Espaces libres, plantations
- Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles** 37

**Zone N** 38

- Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article N 3 : Accès et voirie
- Article N 4 : Desserte par les réseaux
- Article N 5 : Caractéristique du terrain
- Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article N 9 : Emprise au sol des constructions
- Article N 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article N 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article N 12 : Stationnement
- Article N 13 : Espaces libres, plantations
- Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Zone Nh<sub>1</sub>** 42

- Article Nh<sub>1</sub> 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Nh<sub>1</sub> 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article Nh<sub>1</sub> 3 : Accès et voirie
- Article Nh<sub>1</sub> 4 : Desserte par les réseaux
- Article Nh<sub>1</sub> 5 : Caractéristique du terrain
- Article Nh<sub>1</sub> 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Nh<sub>1</sub> 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article Nh<sub>1</sub> 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article Nh<sub>1</sub> 9 : Emprise au sol des constructions
- Article Nh<sub>1</sub> 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article Nh<sub>1</sub> 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article Nh<sub>1</sub> 12 : Stationnement
- Article Nh<sub>1</sub> 13 : Espaces libres, plantations
- Article Nh<sub>1</sub> 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Zone Nh<sub>2</sub>** 47

- Article Nh<sub>2</sub> 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Nh<sub>2</sub> 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article Nh<sub>2</sub> 3 : Accès et voirie
- Article Nh<sub>2</sub> 4 : Desserte par les réseaux
- Article Nh<sub>2</sub> 5 : Caractéristique du terrain
- Article Nh<sub>2</sub> 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Nh<sub>2</sub> 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article Nh<sub>2</sub> 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article Nh<sub>2</sub> 9 : Emprise au sol des constructions
- Article Nh<sub>2</sub> 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article Nh<sub>2</sub> 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article Nh<sub>2</sub> 12 : Stationnement
- Article Nh<sub>2</sub> 13 : Espaces libres, plantations
- Article Nh<sub>2</sub> 14 : Coefficient d'occupation des sols

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

#### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeures applicables sur le territoire communal :

##### **1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

- art R.111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique
- art R.111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques
- art R.111-15: règles relatives au respect des préoccupations d'environnement
- art R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

##### **Article R. 111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

##### **Article R. 111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

##### **Article R. 111-15 : règles relatives au respect des préoccupations d'environnement**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

##### **Article R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## 2. Les servitudes d'utilité publique (article L.126-1)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées en annexes du présent dossier PLU.

### 3. Les servitudes d'urbanisme

#### ➤ Permis de démolir :

Le permis de démolir est applicable sur le secteur Ua en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### ➤ Droit de préemption urbain :

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, UZ, 1AUZ et 1AU au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ **Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage** identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

➤ **Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable** (article R.421-12) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 4. Les opérations déclarées d'utilité publique (article L.421-4)

Dès la publication d'un acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

## 5. Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- Loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Loi bruit du 31 décembre 1992
- Loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 19 juillet 1976
- Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Les **zones urbaines** sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Secteur Ua** : il représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

- **Secteur Ub** : Il correspond à un secteur d'extension récente caractérisé par un développement résidentiel de type pavillonnaire. Les constructions sont plutôt implantées en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles.

- **Secteur Uc** : Il correspond à un secteur d'extension récente caractérisé par un développement de structures artisanales non nuisibles pour l'habitat. Les constructions sont plutôt implantées en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles.

- **Zone Uz** : La zone UZ correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les **zones d'urbanisation future** sont des zones naturelles qui seront urbanisées soit sous forme d'opérations d'ensemble soit par anticipation.

-**Zone 1AU** : Secteurs à caractère naturel où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

-**Zone 1AUZ** : Secteur à caractère naturel où est prévue à court terme l'extension de la zone d'activité au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

-**Zone A** : Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La **zone naturelle** correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette zone correspond également à des espaces naturels ordinaires notamment des terrains agricoles qui ont été classés en zone naturelle en raison de leur faible potentialité agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces vallonnés.

-**Zone N** : Toute urbanisation en est exclue à l'exception des abris pour animaux de loisirs, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur qui correspond au site natura 2000 (Np2000) du Marais du Grand Hazé.

Elle comprend deux secteurs Nprc et Nprs qui correspondent à des espaces naturels situés à l'intérieur des périmètres rapprochés complémentaires et sensibles du captage du rû du Val de Breuil.

La **zone Nh1** correspond à des hameaux et ensembles bâtis présents dans l'espace rural qui possèdent des qualités patrimoniales architecturales à préserver.

Elle comprend également des ensembles bâtis qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers.

Elle comprend également deux secteurs Nh1prc et Nh1prs qui correspondent à des ensembles bâtis situés à l'intérieur des périmètres rapprochés complémentaires et sensibles du captage du rû du Val de Breuil.

- **Zone Nh1** : Y sont seules autorisées les extensions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de constructions existantes, les annexes aux constructions existantes, les bâtiments à usage artisanal s'ils sont compatibles avec une zone d'habitat et les abris pour animaux de loisirs, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

La **zone Nh2** correspond aux hameaux et ensembles bâtis situés en zone rurale, à l'intérieur desquels la fonction résidentielle prédomine et où quelques parcelles sont encore disponibles.

- **Zone Nh2** : Seules sont autorisées les constructions neuves à usage d'habitat, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de constructions existantes, les annexes aux constructions existantes, les bâtiments à usage artisanal s'ils sont compatibles avec une zone d'habitat et les abris

pour animaux de loisirs, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

A l'intérieur de ces zones sont délimités sur le document graphique :

- Les emplacements réservés ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les haies, zones humides, éléments bâtis et archéologiques et naturels à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- Chemins de randonnée à préserver ;

#### **Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DECLARATIONS PREALABLES**

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

#### **Article 7 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 CAEN Cedex 04). Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> – 1<sup>er</sup> § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

**U**

**Cette zone recouvre les parties du territoire constituant le bourg de Briouze**

**Elle comprend trois secteurs :**

- **Ua représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.**
- **Ub correspond à une urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'habitat domine.**
- **Uc correspond à l'ancienne zone d'activité artisanale de la route de Domfront où sont implantés des bâtiments d'activité présentant des volumes conséquents.**

**Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage agricole
- Constructions incompatibles avec une zone d'habitat
- Stationnement de caravanes
- Parcs résidentiels de loisirs
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisés à l'article U 2.

**Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*1. Rappel :*

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le secteur Ua en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique sont seulement autorisés :
  - Les extensions limitées et les changements de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval.
  - Les exhaussements strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, garages, etc...)
- Installations classées en cas d'extension d'activité existante.
- Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.
- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
  - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
  - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
  - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.
  - que le sinistre ne soit pas lié à une inondation pour les constructions situées à l'intérieur du secteur inconstructible lié au risque inondation.

### **Article U 3 : Accès et voirie**

Tout accès est interdit sur la RD 924.

### **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Rattachement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel peut être admis à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur. Il doit être conçu de façon à permettre le raccordement direct de la construction au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privés électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article U 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Le retrait est au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 924.

Dans le secteur Ua, lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions à usage d'habitation doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Cet article ne s'applique pas :

- pour la reconstruction après sinistre.
- pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle(s)-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- pour la reconstruction après sinistre.
- pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

Secteur Ua : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, trois étages et des combles non compris les sous-sols.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 mètres.

Secteur Ub : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Secteur Uc : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol. Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre et aux équipements d'intérêt général.

## **Article U 11 : Aspect extérieur des constructions**

### 1. Habitations :

#### **Façades :**

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Les façades sont réalisées avec des matériaux de teintes identiques aux matériaux suivants :

- Pierre naturelle locale
- Maçonnerie recouverte d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays accompagnés ou non de pans de bois
- Clins de bois,

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### **Toitures :**

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### **Equipements techniques :**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires doivent être implantés dans des endroits peu visibles depuis l'espace public sauf impératifs techniques.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

Lorsque, dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les pentes, les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes pourront, par exemple, être autorisées et recevoir dès lors des matériaux ou un traitement contemporains.

Toutefois, les teintes des matériaux devront correspondre à celles définies pour les constructions traditionnelles.

### 2 .Autres constructions :

#### **Façades :**

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites. Les teintes recommandées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage ou des teintes reprenant un ton pierre ou sable de pays.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. Les clins de bois sont autorisés.

#### **Toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

### 3 .Clôtures :

Les clôtures sont soit :

- un mur de pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. La hauteur maximale sera de 1,80 mètres pour les murs et de 1 mètre pour les murets. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique et pour les extensions de murs existants dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètres. Les murs sont interdits dans le secteur Ub à l'exception des murs de soutènement.
- un muret en pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. Ce muret peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètre.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.

### 4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

## **Article U 12 : Stationnement**

Secteur Ub et Uc : Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

## **Article U 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### **Les essences locales :**

Arbres de grande taille: Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau

verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

#### **Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **UZ**

**Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal de Briouze constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales.**

#### **Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation d'habitation légère et de loisirs
- Stationnement des caravanes
- Dancings et discothèques
- Parcs d'attractions
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière
- Dans le secteur inondable, sont interdits :
  - les constructions de toute nature
  - les clôtures susceptibles de gêner l'écoulement des eaux et de réduire les capacités du champ d'expansion des crues.

#### **Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### *1. Rappel :*

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

##### *2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :*

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée au bâtiment d'activité.

- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
  - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination
  - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
  - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.

### **Article UZ 3 : Accès et voirie**

Tout accès individuel direct est interdit sur la RD 21, RD 924 et RD 254.

### **Article UZ 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau public obligatoire.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel peut être admis à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur. Il doit être conçu de façon à permettre le raccordement direct de la construction au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article UZ 5 : Caractéristique du terrain**

En l'absence de réseau d'assainissement public, La superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 924.
- minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

### **Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité. En cas de recul, le retrait est de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante.

### **Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 12 mètres sauf impératifs techniques et silos.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone ne sont possibles que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre.

### **Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### 1. Façades :

Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrés, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### 2. Toitures :

Les teintes sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### 3. Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles depuis l'espace public sauf impératifs techniques.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies ou de grillages accompagnés de haies composées d'essences locales décrites à l'article 13. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité. Ces clôtures pleines sont autorisées à condition que celles-ci soient doublées, en limite avec l'espace public et en limite de zone, d'une haie.

#### 5. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

## 1AU

### Article UZ 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### Article UZ 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les vues directes depuis l'espace public (notamment depuis la RD 924), depuis les limites de zones, sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### Les essences locales :

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

### Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

**Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.**

**L'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par secteur.**

### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage agricole
- Constructions incompatibles avec une zone d'habitat
- Stationnement de caravanes
- Parcs résidentiels de loisirs
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...

Dans le secteur 1Aua, sont interdits :

- les sous-sols
- les citernes enterrées contenant des produits dangereux.

### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

#### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, garages, etc.)

- Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement ».
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone ;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.

### **Article 1AU 3 : Accès et voirie**

Tout accès individuel direct est interdit :

- sur la RD 20
- sur la RD 868
- sur la RD 354
- sur les chemins ruraux n°35, n°38.

### **Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Rattachement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article 1AU 5 : Caractéristique du terrain**

Sans objet.

### **Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Le retrait est au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des RD 20, RD 21 et RD 868.

### **Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle(s)-ci.

### **Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

### **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### 1. Habitations :

#### **Façades :**

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Les façades sont réalisées avec des matériaux de teintes identiques aux matériaux suivants :

- Pierre naturelle locale
- Maçonnerie recouverte d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays accompagnés ou non de pans de bois
- Clins de bois

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### **Toitures :**

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### **Equipements techniques :**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires doivent être implantés dans des endroits peu visibles depuis l'espace public sauf impératifs techniques.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Lorsque, dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les pentes, les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes pourront, par exemple, être autorisées et recevoir dès lors des matériaux ou un traitement contemporains.

Toutefois, les teintes des matériaux devront correspondre à celles définies pour les constructions traditionnelles.

#### 2. Autres constructions :

##### **Façades :**

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites. Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage ou des teintes reprenant un ton pierre ou sable de pays. Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries. Les clins de bois sont autorisés.

##### **Toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### 3. Clôtures :

Les clôtures sont soit :

- un muret en pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtarde teinté dans les tons pierre ou sable de pays. Ce muret peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètre.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.

#### 4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

#### **Article 1AU 12 : Stationnement**

L'unité foncière doit comporter au minimum deux emplacements de stationnement.

#### **Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### **Les essences locales :**

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

#### **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## 1AUZ

**Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée au développement d'activités industrielles, tertiaires et commerciales.**

**Certaines opérations d'aménagement peuvent être réalisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par les orientations d'aménagement par secteur.**

### Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation d'habitation légère et de loisirs
- Stationnement des caravanes
- Dancings et discothèques
- Parcs d'attractions
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière

### Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée au bâtiment d'activité.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement ».
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone ;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.

### Article 1AUZ 3 : Accès et voirie

Tout accès individuel direct sur la RD 924 est interdit.  
Tout accès individuel direct sur la RD 21 est interdit.

### Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privés électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### Article 1AUZ 5 : Caractéristique du terrain

Sans objet.

### Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :  
- minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des RD 924 et RD 21.  
- minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

### Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

### **Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 12 mètres sauf impératifs techniques et silos.

### **Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### 1. Façades :

Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### 2. Toitures :

Les teintes sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage. Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### 3. Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies ou de grillages accompagnés de haies composées d'essences locales décrites à l'article 13. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité. Ces clôtures pleines sont autorisées à condition que celles-ci soient doublées, en limite avec l'espace public et en limite de zone, d'une haie.

#### 5. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article 1AUZ 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les vues directes depuis l'espace public (notamment depuis la RD 924), depuis les limites de zones, sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### **Les essences locales :**

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

### **Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

**A**

**Cette zone correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.**

**Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

Risque inondation : à l'intérieur de la zone inondable, sont interdits :

- tout sous-sol creusé sous le niveau naturel
- tout remblai exhaussements et affouillements du sol sauf ceux mentionnés à l'article 2
- toute construction nouvelle
- clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux

**Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*1. Rappel :*

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

*2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

Risque inondation : à l'intérieur de la zone inondable, seuls sont autorisés sous certaines conditions :

- Les clôtures sous réserve d'être constituées de simples fils tendus ou barbelés horizontalement ou de lisses fixées sur piquets
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'équipements publics
- Travaux, remblais ou installations destinées à protéger les lieux urbanisés.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions et réhabilitations à usage d'habitation avec ou sans changement de destination, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.
- Constructions et installations avec ou sans changement de destination relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation édifiées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
  - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination sauf occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
  - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.

### **Article A 3 : Accès et voirie**

Sans objet.

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

Habitations :

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

Eaux usées : Rattachement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction à usage d'habitation, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article A 5 : Caractéristique du terrain**

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain pour l'implantation d'une construction à usage d'habitation doit être compatible avec le schéma d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 924 à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels le recul est de 25 mètres.
- de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres routes départementales.
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux et routes communales

Cet article ne s'applique pas pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

L'implantation des constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 5 mètres, est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 5 mètres, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- pour la reconstruction après sinistre.
- pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

1. Habitations :

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre.

Les extensions de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone ne sont possibles que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

2. Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture sauf impératifs techniques et silos.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre.

## Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

### 1. Habitations :

#### Façades :

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Les façades sont réalisées avec des matériaux de teintes identiques aux matériaux suivants :

- Pierre naturelle locale
- Maçonnerie recouverte d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays accompagnés ou non de pans de bois
- Clins de bois naturels, peints ou traités.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Toitures :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

Lorsque, dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les pentes, les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes pourront, par exemple, être autorisées et recevoir dès lors des matériaux ou un traitement contemporains. Toutefois, les teintes des matériaux devront correspondre à celles définies pour les constructions traditionnelles.

### 2. Autres constructions :

#### Façades :

Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries.

Pour les constructions de type verrière ou serres de production, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Toitures :

Les teintes autorisées sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

Pour les constructions de type verrière ou serres de production, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

### 3. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

## Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

## Article A 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total est subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux d'entretien et d'exploitation y compris les coupes à blancs sont autorisées.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### Les essences locales :

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

## Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

**N**

**Cette zone correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.**

**Cette zone correspond également à des espaces naturels ordinaires notamment des terrains agricoles qui ont été classés en zone naturelle en raison de leur faible potentialité agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces vallonnés à proximité des cours d'eau.**

**Elle comprend un secteur naturel protégé (Np) qui correspond au site natura 2000 et ses abords proches où seules sont autorisées les installations nécessaires à la gestion du site.**

**Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Risque inondation : à l'intérieur de la zone inondable, sont interdits :

- tout sous-sol creusé sous le niveau naturel
- tout remblai exhaussements et affouillements du sol sauf ceux mentionnés à l'article 2
- toute construction nouvelle
- clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux

**Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*1. Rappel :*

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sauf dans le secteur Np :

- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

3.1 Sauf dans le secteur Np :

- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux ou des randonneurs à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m<sup>2</sup>.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
  - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
  - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
  - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.
  - que le sinistre ne soit pas lié à une inondation pour les constructions situées en zone inondable.

3.2 Dans le secteur Np :

Seuls sont autorisés, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux :

- les installations, aménagements et constructions nécessaires à l'entretien de cet espace notamment les abris pour animaux
- les opérations de gestion, restauration ou remise en état de cet espace

3.3 Risque inondation : A l'intérieur de la zone inondable, seules sont autorisés sous certaines conditions :

- Les clôtures sous réserve d'être constituées de simples fils tendus ou barbelés horizontalement ou de lisses fixées sur piquets
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'équipements publics
- Travaux, remblais ou installations destinées à protéger les lieux urbanisés

### **Article N 3 : Accès et voirie**

Sans objet.

### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

Sans objet.

### **Article N 5 : Caractéristique du terrain**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les espaces naturels situés le long de la RD 924, cette règle ne s'appliquera que lorsque la RD 924 ne sera plus classée à grande circulation et que, dans l'attente, la règle de recul applicable est celle fixée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle(s)-ci.

### **Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est de 10 % maximum.

### **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture.

### **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### 1. Façades :

Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries.

Pour les constructions de type verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### 2. Toitures:

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### 3. Clôtures :

Seules sont autorisées les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillages ou fils barbelés.

#### 4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article N 12 : Stationnement**

Sans objet.

## Article N 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total est subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger et sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux d'entretien et d'exploitation y compris les coupes à blancs sont autorisées.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

### Les essences locales :

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

## Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

## Nh1

**La zone Nh1 correspond à un secteur où l'aménagement et l'extension des constructions existantes est admis. Elle comprend deux secteurs Nh1prc et Nh1prs qui correspondent à des ensembles bâtis situés à l'intérieur des périmètres rapprochés complémentaires et sensibles du captage du Val de Breuil.**

### Article Nh<sub>1</sub> 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisés à l'article Nh1 2.

### Article Nh<sub>1</sub> 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### 2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Annexes aux constructions existantes
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables
- Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique sont seulement autorisés :
  - Les extensions limitées et les changements de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval.
  - Les exhaussements strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.
- Extensions de construction à usage d'habitation existante dans la limite de 75 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.

- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal ou commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m<sup>2</sup> de SHON. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.
- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m<sup>2</sup>.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
  - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
  - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
  - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement
  - que le sinistre ne soit pas lié à une inondation pour les constructions situées en zone inondable

#### **Article Nh<sub>1</sub> 3 : Accès et voirie**

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 924.  
 Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 254.  
 Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 354.  
 Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 208.  
 Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 21.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Rattachement au réseau public d'assainissement s'il existe.  
 A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction générant des eaux usées, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privés électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 5 : Caractéristique du terrain**

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.  
 Le retrait est de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 924.

Cet article ne s'applique pas :  
 - pour la reconstruction après sinistre.  
 - pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

L'implantation des constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 3,5 mètres, est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.  
 Les constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 3,5 mètres, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :  
 - pour la reconstruction après sinistre.  
 - pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est de 30 % maximum.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 10 : Hauteur maximale des constructions**

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

##### 1. Habitations :

L'extension de constructions existantes n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

##### 2. Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre.

#### **Article Nh<sub>1</sub> 11 : Aspect extérieur des constructions**

##### 1. Habitations :

##### **Façades :**

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.  
 Les façades sont réalisées avec des matériaux de teintes identiques aux matériaux suivants :

- Pierre naturelle locale
- Maçonnerie recouverte d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays accompagnés ou non de pans de bois,
- Clins de bois

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### **Toitures :**

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### **Equipements techniques :**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles depuis l'espace public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

Lorsque, dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les pentes, les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes pourront, par exemple, être autorisées et recevoir dès lors des matériaux ou un traitement contemporains.

Toutefois, les teintes des matériaux devront correspondre à celles définies pour les constructions traditionnelles.

#### 2. Autres constructions :

##### **Façades :**

Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries.

Pour les constructions de type verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

##### **Toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### 3. Clôtures :

L'emploi de plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 cm hors-sol est interdit.

Les clôtures sont soit :

- un muret en pierre de pays ou un muret enduit surmonté éventuellement d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètres.

- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.

#### 4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

#### **Article Nh<sub>1</sub>12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

#### **Article Nh<sub>1</sub>13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total est subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### **Les essences locales :**

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

#### **Article Nh<sub>1</sub>14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## Nh2

**La zone Nh2 correspond aux ensembles bâtis où des constructions nouvelles sont autorisées.**

### **Article Nh<sub>2</sub> 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

### **Article Nh<sub>2</sub> 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### *1. Rappel :*

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

#### *2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Constructions à usage d'habitation à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Annexes aux constructions existantes.
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### *3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :*

- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal ou commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m<sup>2</sup> de SHON. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.
- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m<sup>2</sup>.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
  - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
  - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
  - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.

### **Article Nh<sub>2</sub> 3 : Accès et voirie**

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 21 et sur la RD 254.

### **Article Nh<sub>2</sub> 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Rattachement au réseau public d'assainissement s'il existe.  
A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction générant des eaux usées, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privés électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article Nh<sub>2</sub> 5 : Caractéristique du terrain**

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

### **Article Nh<sub>2</sub> 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- pour la reconstruction après sinistre.
- pour les annexes et extensions réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Article Nh<sub>2</sub> 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

L'implantation des constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 3,5 mètres, est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 3,5 mètres, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article Nh<sub>2</sub> 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## Article Nh<sub>2</sub> 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est de 30 % maximum.

## Article Nh<sub>2</sub> 10 : Hauteur maximale des constructions

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

### 1. Habitations :

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

### 2. Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre.

## Article Nh<sub>2</sub> 11 : Aspect extérieur des constructions

### 1. Habitations :

#### Façades :

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Les façades sont réalisées avec des matériaux de teintes identiques aux matériaux suivants :

- Pierre naturelle locale
- Maçonnerie recouverte d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays accompagnés ou non de pans de bois,
- Clins de bois

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Toitures :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

#### Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

Lorsque, dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les pentes, les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes pourront, par exemple, être autorisées et recevoir dès lors des matériaux ou un traitement contemporains.

Toutefois, les teintes des matériaux devront correspondre à celles définies pour les constructions traditionnelles.

### 2. Autres constructions :

#### Façades :

Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage. Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries.

Pour les constructions de type verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Toitures :

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

### 3. Clôtures :

L'emploi de plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 cm hors-sol est interdit.

Les clôtures sont soit :

- un muret en pierre de pays ou un muret enduit surmonté éventuellement d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètres.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.

### 4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

## Article Nh<sub>2</sub> 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

## Article Nh<sub>2</sub> 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Leur abattage partiel ou total est subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

#### Les essences locales :

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

#### **Article Nh<sub>2</sub> 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.