



SOMMAIRE

LEXIQUE	2
Titre I - Dispositions générales	4
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	8
Règlement de la zone U	9
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	15
Règlement de la zone AU	15
Règlement de la zone AU1	19
Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole	25
Règlement de la zone A	26
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles	32
Règlement de la zone N1	33
Règlement de la zone N2	36
Règlement de la zone N3	36
Tableau des emplacements réservés	46



LEXIQUE

Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur « .r »

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction d'annexes de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque de cavité devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs ".r".

La réglementation des secteurs ".i" s'inspire de celle des secteurs ".r", à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exempte du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors des secteurs ".i".

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés ou des logements des enfants ou des ascendants, dès lors dans ce dernier cas, qu'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

¹Patrick Hocréitére « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, Juin 2004



L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

[Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site](#)

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toiture, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions...

[Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.](#)



Titre I - Dispositions générales



Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement National d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que les dispositions de :
 - l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville,
 - l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies,
 - l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial,
 - l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
 - ...

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- ...

Article 3 Division du territoire en zones

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :
 - En une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ✗ Zone U avec le secteur U.r
 - En une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ✗ Zone AU
 - ✗ Zone AU1
 - En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
 - ✗ Zone A avec les secteurs A.r et A.i



- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
 - ✗ Zone N1 avec le secteur N1.i
 - ✗ Zone N2 avec les secteurs N2.r et N2.i
 - ✗ Zone N3 avec le secteur N3.r

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :
 - Les emplacements réservés délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
 - Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
 - Les éléments du paysage identifiés comme devant être protégés en application du 7° de l'article L. 123-1 (cours plantées).
3. A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

SECTION I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : L'emprise au sol des constructions
Article 10 : La hauteur maximale des constructions
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III - LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols



Article 4 : Champ des adaptations mineures

1. 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.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »



Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines



Règlement de la zone U



QUALIFICATION DE LA ZONE U

ZONE URBAINE DENSE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG ET A SES EXTENSIONS, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS U.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

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

Article U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article U 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.8 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales
- 1.9 **Dans les secteurs U.r** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article U 2.

Article U 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers, compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Les aires permanentes de stationnement, de jeux et de sport, ouvertes au public.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs U.r :

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- 2.5 Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

Article U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.



Article U 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

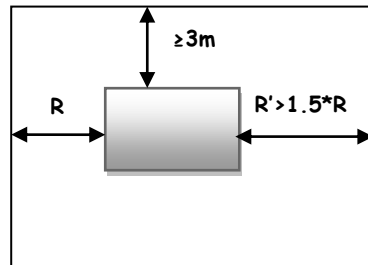
- 5.1 Toute division de propriété doit être établie de telle sorte que soit garantie l'utilisation rationnelle des terrains environnants en réservant des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.2 Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

Article U 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

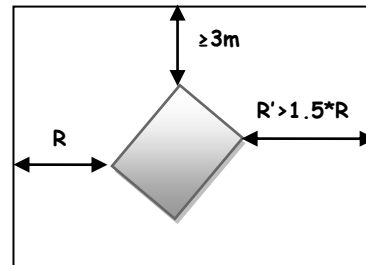
- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers doivent observer un recul d'au moins :
- 10 m par rapport à la limite d'emprise publique existante
 - 5 m par rapport à la limite d'emprise publique projetée.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Article U 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers doivent :
- soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3 m. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 * R$, soit supérieure à 4.5 m



VOIE PUBLIQUE



VOIE PUBLIQUE

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Article U 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 30% de la superficie du terrain.



Article U 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services hôteliers ne doit pas excéder :

- 10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article U 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers :

Généralités

- 11.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter la cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.3 La construction de bâtiments à usage d'activités sera subordonnée à la réalisation d'écrans de végétation pour protéger les vues depuis le domaine public

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect

- 11.6 Sont interdits :
 - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
 - L'emploi de tous matériaux ondulés, brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.7 Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).
- 11.8 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.9 Les constructions à vocation d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux doivent présenter des couleurs sombres.
- 11.10 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.11 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Clôtures

- 11.12 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m. Les murs de plaques sont interdits.



De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

- 11.13 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.14 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.15 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 20 cm minimum.
- 11.16 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale intégrée dans le site.
- 11.17 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Ouvertures

- 11.18 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.19 Toutes les ouvertures doivent présenter un linteau et une allège saillante.

Article U 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article U 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.4 Les limites séparatives pourront être plantées d'un alignement d'arbres, et dans ce cas, seules les espèces d'essences locales seront autorisées.
- 13.5 Toute nouvelle parcelle à bâtir devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.
- 13.6 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Le coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Règlement de la zone AU



QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI POURRA ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA MODIFICATION OU DE LA REVISION DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

Article AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales

Article AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 10 - La hauteur maximale des constructions

- 10.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.



Article AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone AU1



QUALIFICATION DE LA ZONE AU1

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

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

Article AU1 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU1 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales,

Article AU1 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone :

- 2.1. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- 2.2. Le changement de destination des constructions existantes,
- 2.3. Les annexes de faible importance, jointives ou non.

Sont autorisés :

- 2.4. Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.5. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.



Article AU1 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article AU1 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement des lots ultérieurs.
- 5.2 Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

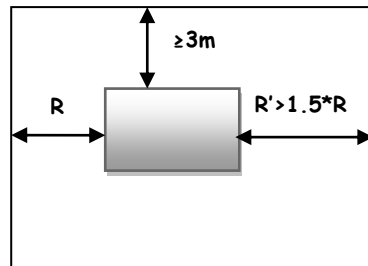
Article AU1 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins :
- 10 m par rapport à la limite d'emprise publique existante
 - 5 m par rapport à la limite d'emprise publique projetée
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

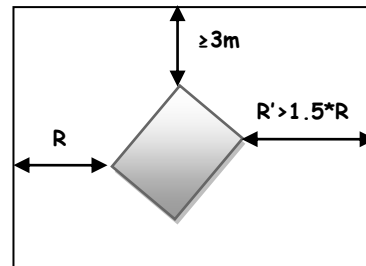
**Article AU1 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent :

- soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3 m. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 * R$, soit supérieure à 4.5 m



VOIE PUBLIQUE



VOIE PUBLIQUE

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Article AU1 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article AU1 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article AU1 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article AU1 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Généralités**

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.



Aspect

- 11.6 Sont interdits :
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
 - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.7 Les constructions doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).
- 11.8 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mates.
- 11.9 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.10 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Clôtures

- 11.11 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m. Les murs de plaques sont interdits

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

- 11.12 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.13 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.14 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 20cm minimum.
- 11.15 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois, les toitures à une pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche Haute Qualité Environnementale intégrée dans le site.
- 11.16 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Ouvertures

- 11.17 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf en limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.18 Toutes les ouvertures doivent présenter un linteau et une allège saillante.

Article AU1 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.



Article AU1 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.4 Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, doit être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.
- 13.5 Les limites séparatives pourront être plantées d'un alignement d'arbres, et dans ce cas, seules les d'essences locales seront autorisées.
- 13.6 Toute nouvelle parcelle à bâtir devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.
- 13.7 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés d'aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 14 - Le coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole



Règlement de la zone A



QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS A.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS A.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES DES EAUX PLUVIALES

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

Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 Dans les secteurs A.r et A.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

Est également autorisée :

- 2.4 L'implantation d'aérogénérateurs (éoliennes).

Dans les secteurs A.r :

- 2.5 Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
 - Pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations classées
 - Pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire
 - La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol
- 2.6 Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



Dans les secteurs A.i :

2.7 Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation
- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).

2.8 Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Article A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 15m.

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Article A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 5m.

7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Article A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.

10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

10.4 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les aérogénérateurs.

Article A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Adaptation au sol

11.3 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.



Aspect

- 11.4 Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
 - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
 - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.5 Les constructions destinées à l'habitation doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).
- 11.6 Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.
- 11.7 L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques est seul autorisé pour la création de puits de jour sur les toitures des bâtiments agricoles.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.9 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Toitures

- 11.10 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.12 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.13 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- 11.14 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
- 11.15 Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

Ouvertures

- 11.16 Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.17 Toutes les ouvertures des constructions à usage d'habitation doivent présenter un linteau et une allège saillante.

Article A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.



- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essences locales.
- 13.4 Les limites séparatives pourront être plantées d'un alignement d'arbres, et dans ce cas, seules les espèces d'essences locales seront autorisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Le coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles



Règlement de la zone N1



QUALIFICATION DE LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N1.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

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

Article N1 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N1 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 **Dans les secteurs N1.i** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N1 2

Article N1 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans le secteur N1, sont autorisés les aménagements liés à la mise en place d'un parcours sportif.
- 2.2 Dans les secteurs N1 et N1.i, peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer :
 - un équipement public destiné à mettre en place un projet d'hydraulique douce.
 - un ouvrage de lutte contre le ruissellement

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N1 10 - La hauteur maximale des constructions

- 10.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Article N1 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Article N1 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N1 13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N1 14 - Le coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone N2



QUALIFICATION DE LA ZONE N2

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N2.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N2.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.

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

Article N2 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N2 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 Dans les secteurs N2.r et N2.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N2 2

Article N2 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- 2.2 Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.3 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs N2.r :

- 2.5 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- 2.6 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Dans les secteurs N2.i :

- 2.7 Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation
- 2.8 Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N2 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants, de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic.
- 3.3 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4 Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

Article N2 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article N2 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².



Article N2 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante. de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N2 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante. de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N2 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N2 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

Article N2 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

- 10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article N2 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation et aux constructions à vocation de gîtes et de chambres d'hôtes.

Généralités

- 11.1 Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, la nature des matériaux employés et le choix de l'emplacement du projet.
- 11.2 Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Aspect

- 11.3 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
 - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
 - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.4 Les constructions doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).
- 11.5 D'une manière générale, les tons criards seront exclus.
- 11.6 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.



Clôtures

- 11.7 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m. Les murs de plaques sont interdits.

Toitures

- 11.8 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Ouvertures

- 11.9 Toutes les ouvertures doivent présenter un linteau et une allège saillante.

Agrandissements, garages et annexes attenants ou non

- 11.10 Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine : proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

Article N2 12 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N2 13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale
- 13.4 Les limites séparatives pourront être plantées d'un alignement d'arbres, et dans ce cas, seules les espèces d'essences locales seront autorisées.
- 13.5 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N2 14 - Le coefficient d'occupation du sol

- 14.2 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Règlement de la zone N3



QUALIFICATION DE LA ZONE N3

ZONE NATURELLE A PROTEGER DELIMITANT DES ZONES DEJA BATIES AU SEIN DESQUELLES DES ESPACES LIBRES POURRONT ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N3.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

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

Article N3 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N3 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 **Dans les secteurs N3.r** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N3 2

Article N3 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que les parcelles soient desservies en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie et que les aménagements envisagés ne nécessitent pas de renforcements des réseaux :

Sont autorisés :

- 2.1 Les constructions ou opérations à usage d'habitation.
- 2.2 La transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs N3.r :

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- 2.5 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants, de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic.
- 3.3 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4 Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.



Article N3 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article N3 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

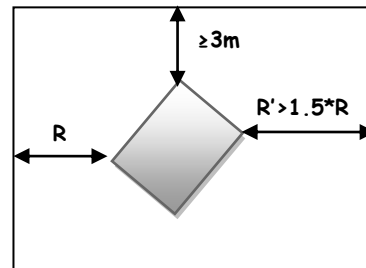
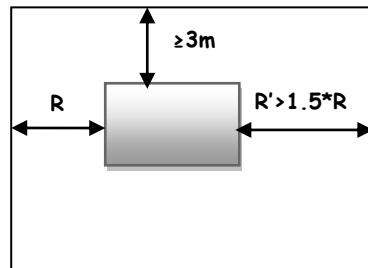
Article N3 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

**Article N3 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions destinées à l'habitation doivent :

- soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3 m. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 * R$, soit supérieure à 4.5 m



- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Article N3 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N3 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

Article N3 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faitage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

Article N3 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Généralités**

11.1 Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, la nature des matériaux employés et le choix de l'emplacement du projet.

11.2 Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Aspect

11.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie à intégrer sur ou dans les toitures.

11.4 Les constructions doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).

11.5 D'une manière générale, les tons criards seront exclus.

11.6 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.



Clôtures

- 11.7 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m. Les murs de plaques sont interdits.

Toitures

- 11.8 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Ouvertures

- 11.9 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.10 Toutes les ouvertures doivent présenter un linteau et une allège saillante.

Agrandissements, garages et annexes attenants ou non

- 11.11 Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

Article N3 12 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N3 13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale
- 13.4 Les limites séparatives pourront être plantées d'un alignement, et dans ce cas, seules les espèces d'essences locales seront autorisées.
- 13.5 Toute nouvelle parcelle à bâtir devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N3 14 - Le coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Tableau des emplacements réservés



Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Référence cadastrale	Surface approximative de l'ER
1	Création d'un parcours sportif	Commune de FRICHEMESNIL	Section B n°459	10 490 m ²
2	Création d'une nouvelle voie	Commune de FRICHEMESNIL	Section B n°383	1 300 m ²
3	Création d'un projet d'hydraulique douce	Commune de FRICHEMESNIL	Section B n°430 pour partie et B n°447 pour partie	7 500 m ²
4	Création d'une sente piétonne	Commune de FRICHEMESNIL	Section B n°358 pour partie et B n°447 pour partie	450 m ²