



# Règlement Pièce n°4-a

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Commune d'Emanville

Rue Saint Etienne  
27190 EMANVILLE

**Prescrit le :** 18 mars 2011

**Arrêté le :** 28 juin 2013

**Approuvé le :** 21 février 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 21 février 2014

Le Maire,



**Cabinet FORTEAU**  
Géomètre-Expert  
Consultant en Urbanisme  
13 Rue Delacroix - 28260 ANET  
Tel 02.37.41.97.88 – [cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr](mailto:cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

|                        |   |          |
|------------------------|---|----------|
| <b>TITRE I.</b>        | <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                           | <b>4</b> |
| CHAPITRE I.            | CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....                 | 5        |
| CHAPITRE II.           | DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                         | 5        |
| CHAPITRE III.          | ADAPTATIONS MINEURES .....                                    | 5        |
| CHAPITRE IV.           | RAPPELS .....   | 5        |
| <b>TITRE II.</b>       | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>      | <b>6</b> |
| CHAPITRE I.            | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....                    | 7        |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 7        |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 8        |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 14       |
| CHAPITRE II.           | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....                    | 16       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 16       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 17       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 23       |
| CHAPITRE I.            | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....                    | 25       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 25       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 26       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 32       |
| CHAPITRE I.            | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                   | 33       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 33       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 33       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 35       |
| CHAPITRE I.            | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz .....                   | 37       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 37       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 37       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 40       |
| <b>TITRE III.</b>      | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. 41</b>     |          |
| Section I.             | <i>Dispositions applicables à la zone 2AU .....</i>           | 42       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 42       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 42       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 44       |
| <b>TITRE IV.</b>       | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET</b>       |          |
| <b>AGRICOLES .....</b> | <b>45</b>   |          |
| CHAPITRE I.            | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                     | 46       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 46       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 46       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 49       |
| CHAPITRE I.            | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                    | 50       |
| Section I.             | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | 50       |
| Section II.            | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | 51       |
| Section III.           | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | 53       |

**TITRE V. LES EMPLACEMENTS RESERVES ..... 54**

EMPLACEMENT RESERVE N°1..... 56  
EMPLACEMENT RESERVE N°2..... 57  
EMPLACEMENT RESERVE N°3..... 58  
EMPLACEMENT RESERVE N°4..... 59  
EMPLACEMENT RESERVE N° 5..... 60  
EMPLACEMENT RESERVE N° 6..... 61  
EMPLACEMENT RESERVE N° 7..... 62

**TITRE VIII. ESPACES BOISES CLASSES ..... 63**

# Titre I. Dispositions générales

---

## **Chapitre I. Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Emanville (27).

## **Chapitre II. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zone à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Les zones urbaines se divisent elles-mêmes en trois zones : Ua, Ub, Uc, Ue et Uz.

Les zones naturelles de la commune sont représentées par les zones N, Nh, Ne.

Et enfin deux zones correspondant aux espaces agricoles : A et Ah.

## **Chapitre III. Adaptations mineures**

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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.

## **Chapitre IV. Rappels**

Sur l'ensemble du territoire communal :

- les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir,
- les clôtures sont soumises à déclaration.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

---

# Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

## Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,  
Les constructions à usage d'entrepôt,  
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,  
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,  
L'ouverture et l'exploitation des carrières,  
Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,  
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,  
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),  
Les constructions de box à chevaux,  
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes,  
Le garage collectif de caravanes dans les bâtiments existants,  
Le comblement des mares est interdit.

### Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités, de commerces, de services, de bureaux d'une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup>, et leur agrandissement, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les constructions à usage d'abri pour animaux à condition que la surface de plancher soit inférieure à 20m<sup>2</sup> et qu'elles soient limitées à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## Section II. Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 Accès et voirie

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise minimale totale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

### Article UA 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

### **Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

#### Dispositions générales :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, annexes accolées, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

#### Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### **Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales :

Tous points des constructions doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher de moins de 10m<sup>2</sup>.

### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les débords de toiture, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Les annexes accolées, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

### Cas particuliers:

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

## **Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 4m pour les parties de constructions comportant des baies, 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

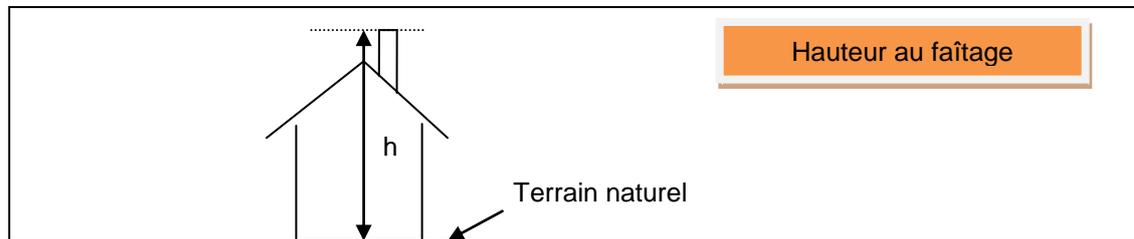
L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

## **Article UA 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

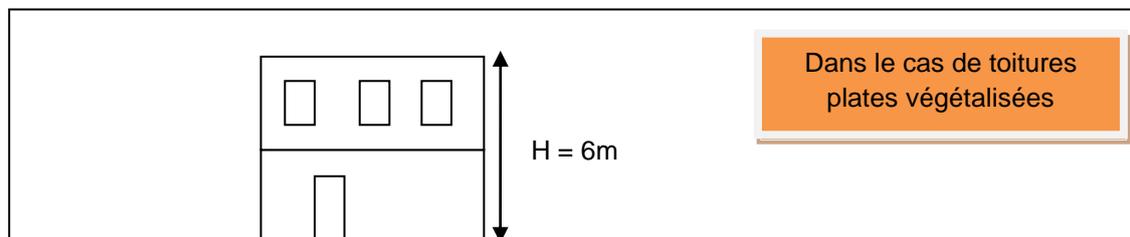
## Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure compris.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public.

## Article UA 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable) voir les RAL indiqués en annexes.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

## **Toitures**

### Pente des toitures

Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 40° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les lucarnes autorisées sont : les lucarnes jacobines, capucines, normandes, rampantes ou pendantes.



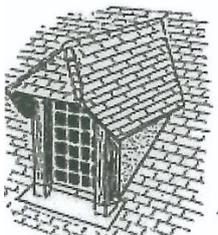
**lucarne rampante  
ou en chien couché**



**lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet**



**lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"**



**lucarne à demi-croupe,  
dite normande**



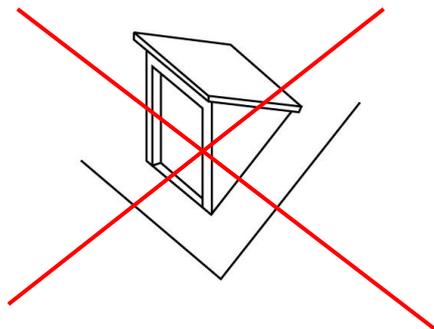
**lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière**

Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

*Exemple d'un châssis de toit encastré :*



Les chiens assis sont interdits.



Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

### **Matériaux et couvertures**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique, le chaume et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 40° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

### **Les clôtures**

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- De haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage d'une hauteur maximum de 1,80m, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- De murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,80m.
- De murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,80m.
- De grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

### **Divers**

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

## **Article UA 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m<sup>2</sup> par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

## **Article UA 13 Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

### Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

## **Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article UA 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UA 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB**

### **Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,  
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,  
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,  
L'ouverture et l'exploitation des carrières,  
Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,  
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,  
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),  
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes,  
Le comblement des mares est interdit.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités, de commerces, de services, de bureaux d'une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup>, et leur agrandissement, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient limitées à une surface de plancher de 400m<sup>2</sup>, et qu'elles soient nécessaires à l'activité autorisée,

Les constructions à usage d'abri pour animaux à condition que la surface de plancher soit inférieure à 20m<sup>2</sup> et qu'elles soient limitées à une seule construction depuis l'approbation du PLU,

Les constructions de box à chevaux à conditions qu'elles soient limitées à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## Section II. Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 Accès et voirie

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

### Article UB 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

### **Article UB 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

En cas d'assainissement autonome, les terrains devront être d'une taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

#### Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, annexes accolées, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

#### Cas particuliers:

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### **Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales :

Tous points des constructions doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à :

- 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher de moins de 10m<sup>2</sup>.

#### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les débords de toiture, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Les annexes accolées, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

#### Cas particuliers

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

### **Article UB 8          Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété devront être :

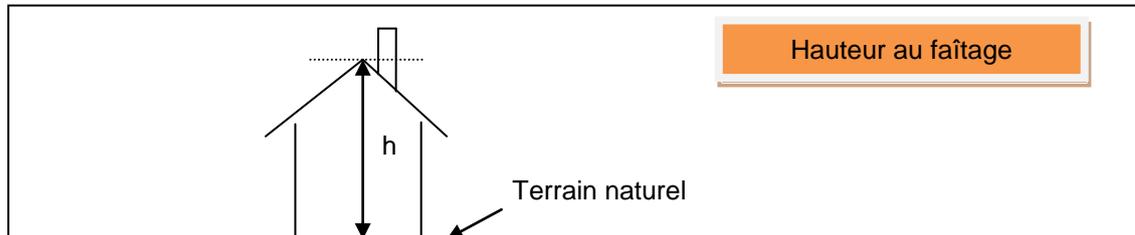
- Soit jumelées,
- Soit distantes de 4m pour les parties de constructions comportant des baies, 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

### **Article UB 9          Emprise au sol**

Dans le cas d'un assainissement autonome, une surface suffisante pour un dispositif conforme à la réglementation en vigueur est exigée.

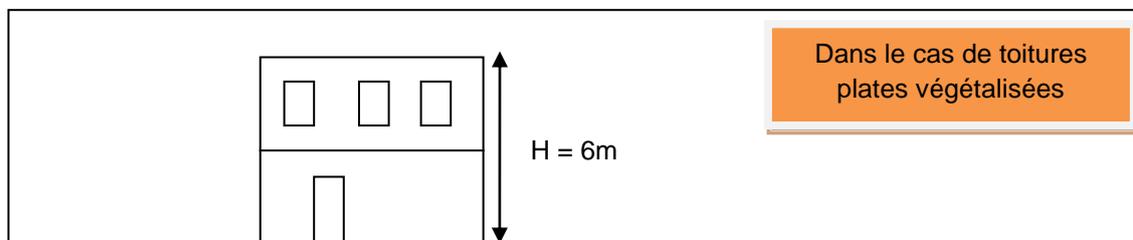
## Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus (cf. schéma ci-dessous).



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public.

## Article UB 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable). (Voir les RAL indiqués en annexes).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

## **Toitures**

### Pente des toitures

Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 35° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les lucarnes autorisées sont : les lucarnes jacobines, capucines, normandes, rampantes ou pendantes.



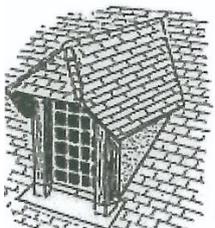
lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



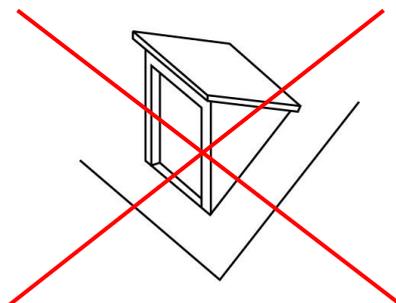
lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière

Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

*Exemple d'un châssis de toit encastré :*



Les chiens assis sont interdits.



Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

### Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

### Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- De haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage d'une hauteur maximum de 1,80m, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)
- De murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,80m.
- De murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,80m.
- De grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

### Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

## **Article UB 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m<sup>2</sup> par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

## **Article UB 13 Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

### Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

## **Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UB 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article UB 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UB 16      Obligations imposées aux constructions, travaux,  
installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de  
communications électroniques**

Non réglementé.

# Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UC

## Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,  
Les constructions à usage d'entrepôt,  
Les constructions nouvelles de bâtiments à usage d'activités, de bureaux et leurs annexes,  
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,  
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,  
L'ouverture et l'exploitation des carrières,  
Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,  
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,  
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),  
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes,  
Le comblement des mares est interdit.

### Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'abri pour animaux à condition que la surface de plancher soit inférieure à 20m<sup>2</sup> et qu'elles soient limitées à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les constructions de box à chevaux à conditions qu'elles soient limitées à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes

## Section II. Conditions de l'occupation du sol

### Article UC 3 Accès et voirie

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

### Article UC 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

### **Article UC 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Les terrains devront être d'une taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

#### Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

#### Cas particuliers:

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### **Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales :

Tous points des constructions doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à :

- 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher de moins de 10m<sup>2</sup>.

#### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les débords de toiture, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

### Cas particuliers

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

## **Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété devront être :

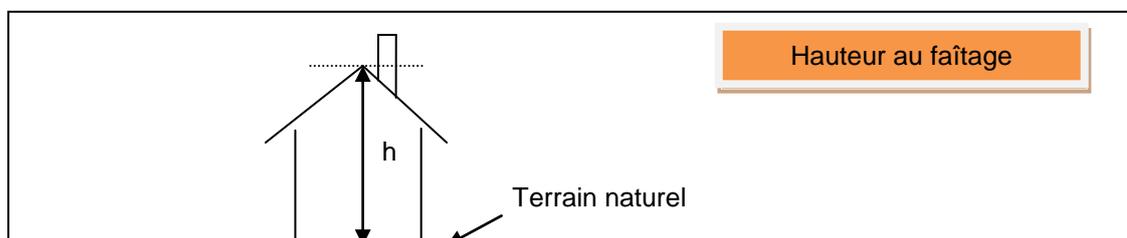
- Soit jumelées,
- Soit distantes de 4m pour les parties de constructions comportant des baies, 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

## **Article UC 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

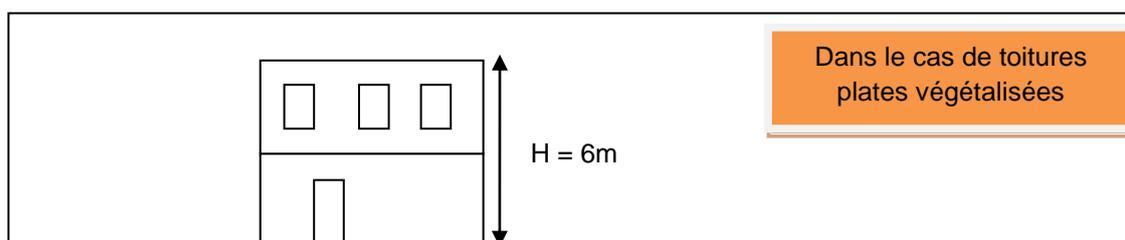
## **Article UC 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus (cf. schéma ci-dessous).



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public.

## Article UC 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable). (Voir les RAL indiqués en annexes).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

### Toitures

#### Pente des toitures

Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 35° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les lucarnes autorisées sont : les lucarnes jacobines, capucines, normandes, rampantes ou pendantes.



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



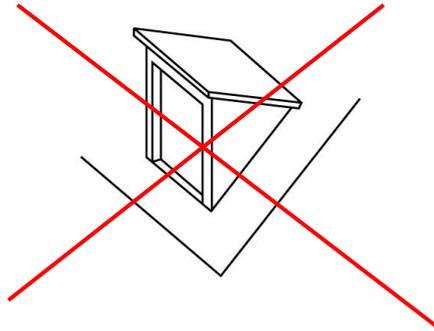
lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière

Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

*Exemple d'un châssis de toit encastré :*



Les châssis de toit sont interdits.



Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

### Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

### Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- De haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage d'une hauteur maximum de 1,80m, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)
- De murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,80m.
- De murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,80m.
- De grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

### Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

## **Article UC 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m<sup>2</sup> par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

### **Article UC 13      Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

## **Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UC 14      Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article UC 15      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UC 16      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre I. Dispositions applicables à la zone Ue**

### **Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ue 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles énumérées à l'article 2 sont interdites.

Le comblement des mares est interdit.

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

Les affouillements et exhaussements du sol.

La construction d'équipements publics (tel que équipement de traitement des eaux usées).

Les antennes relais de radiotéléphonie, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

### **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ue 3 Accès et voirie.**

##### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

##### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

## **Article Ue 4 Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

## **Article Ue 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un recul minimum de 10m.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

## **Article Ue 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tous points des constructions devront être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

## **Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ue 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions**

Les antennes radioélectriques et les éoliennes ne devront pas dépasser 12 mètres de hauteur.

## **Article Ue 11 Aspect extérieur**

Non réglementé.

## **Article Ue 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

## **Article Ue 13 Espaces libres et plantations**

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

## **Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ue 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**Article Ue 15            Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Ue 16            Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre I. Dispositions applicables à la zone Uz**

### **Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uz 1 . Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles énumérées à l'article 2 sont interdites.

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

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,

Les constructions à usage d'entrepôt,

Les constructions à usage d'activités, de services, de bureaux et leur agrandissement, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance,

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation des établissements autorisés et intégrées dans le bâtiment à usage d'activités,

Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance,

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction, de voirie, de création de bassins de rétention, ou de réserve incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes

### **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Uz 3 Accès et voirie.**

##### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise minimale totale de 6m et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

### **Article Uz 4 Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

### **Article Uz 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

#### Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un recul minimum de 10m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Cas particuliers:

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

**Article Uz 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dispositions générales :

Tous points des constructions nouvelles devront être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les débords de toiture, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

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

Non réglementé.

**Article Uz 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article Uz 11 Aspect extérieur**

Non réglementé.

### **Article Uz 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m<sup>2</sup> par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

#### Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

### **Article Uz 13 Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

## **Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uz 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article Uz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Uz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

---

## **Section I. Dispositions applicables à la zone 2AU**

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme et lorsqu'elle sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

**Les principes d'aménagement figurant sur l'orientations d'aménagement et de programmation n°1 devront être respectés.**

### **Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2 AU 3 Accès et voirie**

Non réglementé.

#### **Article 2 AU 4 Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **Article 2 AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article 2 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales :**

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul minimum de 3m.

##### **Cas particuliers :**

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## **Article 2 AU 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Dispositions générales :

Tous points des constructions doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de vues directes.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher de moins de 10m<sup>2</sup>.

### Modalités du calcul du retrait :

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les débords de toiture, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

### Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

## **Article 2 AU 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2 AU 9      Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 2 AU 10      Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 2 AU 11      Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 2 AU 12 Stationnement**

Non réglementé.

**Article 2 AU 13 Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**Article 2 AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2 AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

---

## **Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N**

### **Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Le comblement des mares est interdit.

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

Dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur « Nh », sont autorisées :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à une seule fois par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.
- La construction de piscine.

Dans le secteur « Ne », sont autorisés :

- La construction et l'aménagement d'équipements publics (sportifs, loisirs, point déchets verts etc.).

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes

### **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article N 3 Accès et voirie**

##### Accès

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

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

#### Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

## **Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

**En zone N, Ne :** Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10m.

**En zone Nh :** Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

### Dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

### Cas particuliers

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

## **Article N 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9      Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**En zone Nh** : la hauteur maximale des extensions et des annexes ne devra pas excéder 8m, tout élément de structure et infrastructure exclus.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions réalisées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas déjà la règle.

## **Article N 11 Aspect extérieur**

### Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,5m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

## **Article N 12 Stationnement**

Non réglementé.

## **Article N 13 Espaces libres et plantations**

### Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

## **Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.

### **Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

## Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A stricte, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

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

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les règles applicables à la zone UB (articles 3 à 16).

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.)

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur « Ah », sont autorisés :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à une seule fois par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.
- La construction de piscine.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

## Section II. Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

### Article A 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

### Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

**En zone A stricte** : Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur du bâtiment hors tout avec un minimum de 10m.

**En zone Ah** : Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 5m.

### Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**En zone A stricte** : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 10m.

**En zone Ah** : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 5m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

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

Non réglementé.

**Article A 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

**Dans les secteurs Ah** : la hauteur maximale des extensions et des annexes ne devra pas excéder 8m, tout élément de structure et infrastructure exclus.

**Article A 11 Aspect extérieur**

Prescriptions générales

Dans le secteur Ah, toute construction d'annexe ou d'extension devra respecter les dispositions applicables aux annexes et extensions à l'article 11 de la zone UB.

**Constructions à usage agricole :**

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole.

En cas de bardage métallique, les teintes claires sont interdites.

Les teintes des bâtiments agricoles devront être sombres. Ils devront s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,80m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

## **Article A 12 Stationnement**

### Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

## **Article A 13 Espaces libres et plantations**

### Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

## **Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.

### **Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre V. Les emplacements réservés

---

## Textes de référence

Code de l'Urbanisme Art. L123-1, L123-2, L123-17 et L230-1 et s.  
Art. R123-10 à R123-12

## Définition

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés par la personne publique en vue d'y réaliser : des équipements d'infrastructure, des équipements de superstructure, des voies publiques, des ouvrages, des espaces verts, des installations d'intérêt général (art. L123-1 8° CU). Ils permettent également la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. 123-2 b CU).

## Les effets de l'inscription des emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé par la municipalité a pour objectif d'éviter qu'un terrain soit utilisé de manière incompatible avec le projet qu'elle envisage, ce qui permet de geler tout autre projet de construction.

L'emplacement réservé ne peut être ni bâti, ni densifié s'il est déjà bâti. Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées sur les terrains d'un emplacement réservé.

En vue de l'achat pour la mise en place d'un emplacement réservé, la collectivité peut réunir la somme à payer durant une année ou plus mais elle ne peut pas forcer le propriétaire à vendre, lequel peut mettre en demeure la collectivité d'acheter. Dans ce cas, la municipalité dispose de deux ans pour décider d'acheter ou non.

## Emplacement réservé n°1

### Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une réserve incendie et aménagement de l'arrêt de car.

### Bénéficiaire

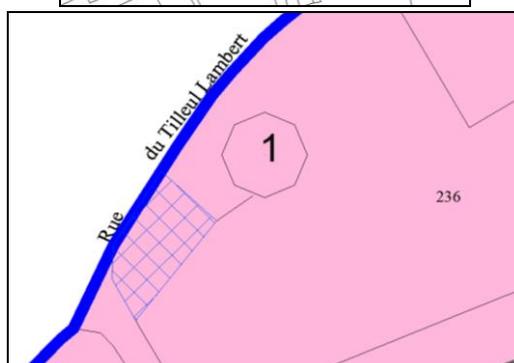
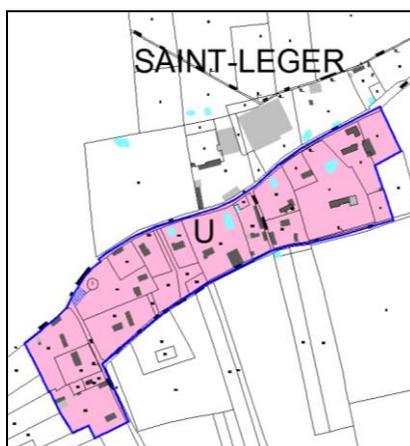
Commune

### Section, parcelles

0A n°236

### Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>)

Hameau de Saint Léger, 250m<sup>2</sup>



## Emplacement réservé n°2

### Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une réserve incendie

### Bénéficiaire

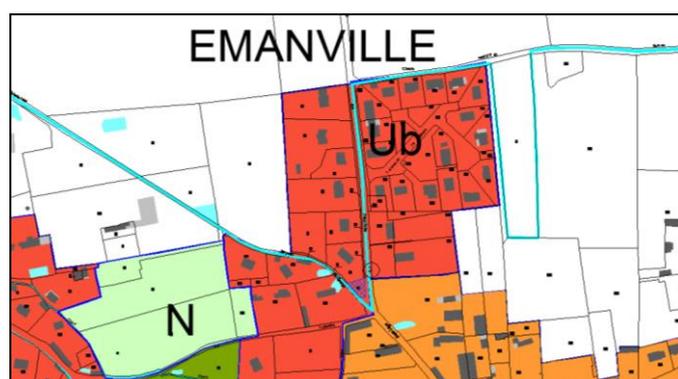
Commune

### Section, parcelles

OD, N°68

### Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>)

Emanville Nord, 190m<sup>2</sup>



## Emplacement réservé n°3

### Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une réserve incendie

### Bénéficiaire

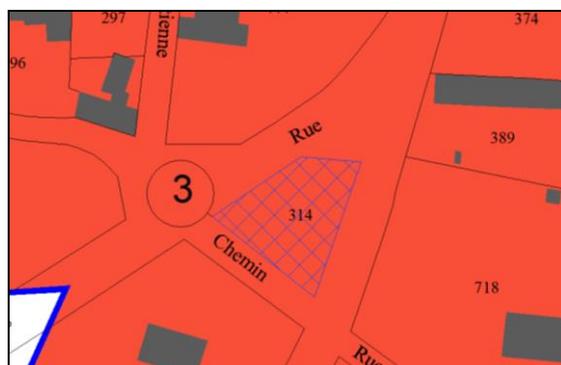
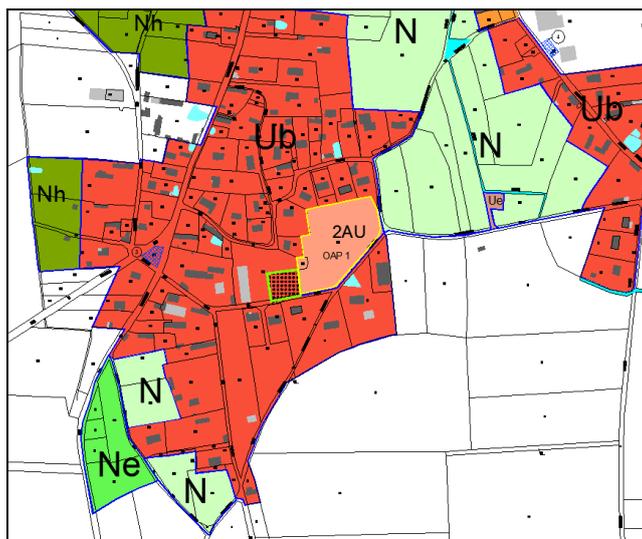
Commune

### Section, parcelles

OD n°314

### Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>) :

Emanville sud, 350 m<sup>2</sup>



## Emplacement réservé n°4

### Affectation de l'emplacement réservé

Pompe de relevage pour assainissement des eaux usées

### Bénéficiaire

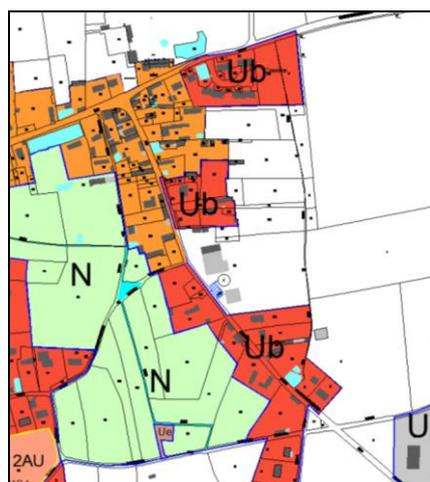
Commune

### Section, parcelles

OD n°559 et partie de la n°560

### Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>) :

Emanville est, 215m<sup>2</sup>



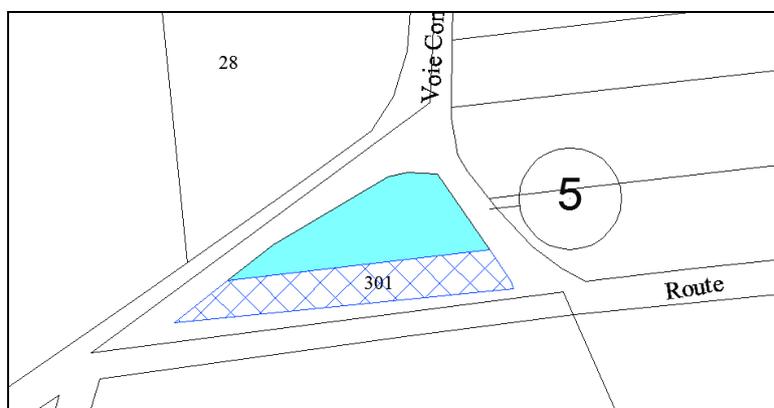
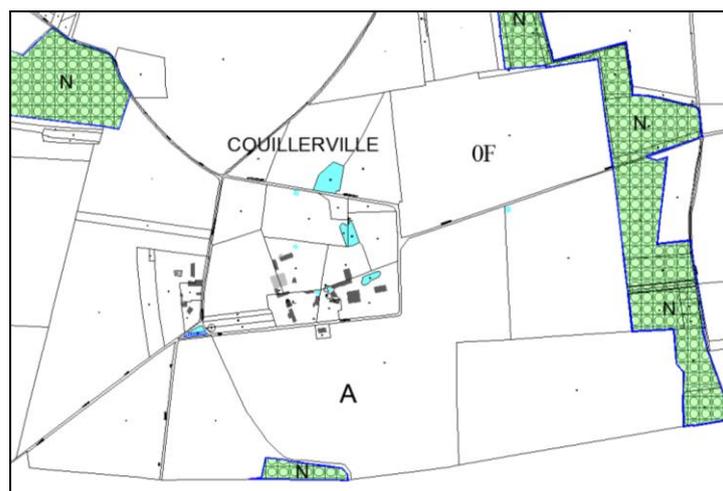
## Emplacement réservé n° 5

**Affectation de l'emplacement réservé**  
Création d'une réserve incendie

**Bénéficiaire**  
Commune

**Section, parcelles**  
OF n°301

**Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>) :**  
Hameau de Couillerville, 266m<sup>2</sup>



## Emplacement réservé n° 6

### Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une mare-tampon

### Bénéficiaire

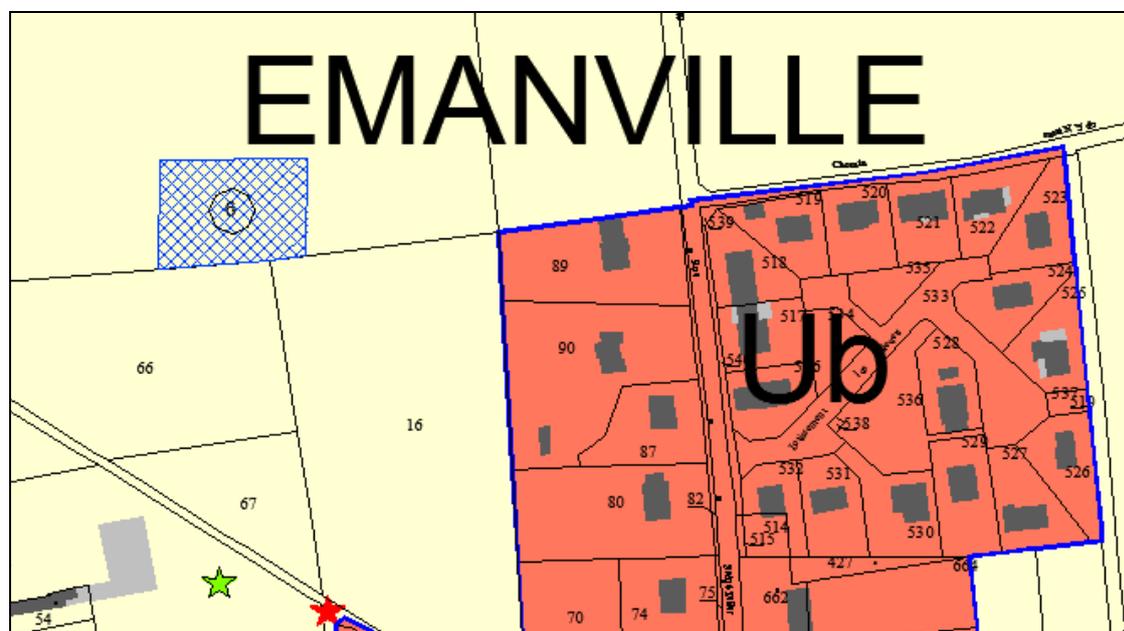
Commune

### Section, parcelles

OD n°14

### Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>) :

Lieu-dit Mare Blin, 1785m<sup>2</sup>



## Emplacement réservé n° 7

### Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une mare-tampon

### Bénéficiaire

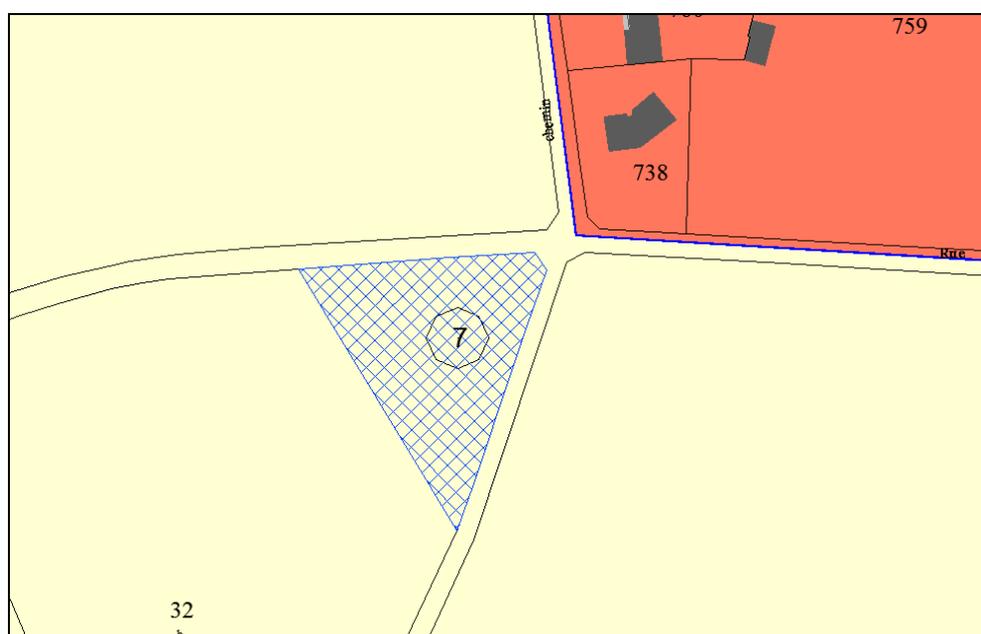
Commune

### Section, parcelles

ZL n°32

### Localisation, superficie approximative (en m<sup>2</sup>) :

Lieu-dit Maubuisson, 2165m<sup>2</sup>



## Titre VIII. Espaces boisés classés

---

## Textes de référence

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

### Définition

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et IIème du titre Ier livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les

coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## **Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 19,86 hectares.