



## **SAINT MARTIN DE L'IF**

# *Plan Local d'Urbanisme sectoriel de Fréville*

## **Pièce n°5 Règlement**

*PLU*

*Prescrit le 12.06.2001*

*Approuvé le 29.02.2008*

*Modifié selon les modalités simplifiées le 13.02.2014*

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 / 05 / 2016  
approuvant la modification n°2 du PLU selon les modalités simplifiées "



**Euclid  
Eurotop**

21 rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT  
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19  
[urbanisme@euclyd-eurotop.fr](mailto:urbanisme@euclyd-eurotop.fr)

**SOMMAIRE**

<b>LEXIQUE</b>	<b>2</b>
<b>Titre I - Dispositions générales</b>	<b>4</b>
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>8</b>
Règlement de la zone U	9
Règlement de la zone US	15
Règlement de la zone UX	19
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>24</b>
Règlement de la zone AU	25
Règlement de la zone AU1	28
Règlement de la zone AUS	34
Règlement de la zone AUX	38
<b>Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole</b>	<b>43</b>
Règlement de la zone A	44
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>50</b>
Règlement de la zone N1	51
Règlement de la zone N2	54
Règlement de la zone N3	59
<b>Tableau des emplacements réservés</b>	<b>64</b>

## LEXIQUE

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

#### Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol. L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

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

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction de faible importance, dont la superficie ne pourra dépasser les 20m<sup>2</sup> de SHOB et qui ne pourront en aucun cas accueillir de logement. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin.

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

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

#### Les constructions nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup>

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

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

(...)

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

#### Les voies

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

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

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

<sup>1</sup>Patrick Hocréitére « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004

### L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

### L'emprise au sol des constructions

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

### La hauteur d'une construction

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

### Une architecture contemporaine de qualité correctement intégrée dans le site

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

---

**Titre I - Dispositions générales**

---

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

### **Article 1 Champ d'application territorial du plan**

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-2, *R.111-3-2\**, R.111-4, *R.111-14-2\**, R.111-15 et R.111-21.  
  
\* A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le décret pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 entrera en vigueur, les articles R.111-3-2 et R.111-4-2 seront alors abrogés.
- les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique...
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)

### **Article 3 Division du territoire en zones**

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
  - ✓ Zone U avec les secteurs U.r et U.i
  - ✓ Zone US avec les secteurs US.r
  - ✓ Zone UX avec les secteurs UX.r et UX.i
- En zones à urbaniser auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
  - ✓ Zone AU avec les secteurs AU et AU.i
  - ✓ Zone AU1 avec les secteurs AU1.r et AU1.i
  - ✓ Zone AUS avec les secteurs AUS.r et AUS.i
  - ✓ Zone AUX
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
  - ✓ Zone A avec les secteurs A.r et A.i
- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
  - ✓ Zone N1 avec les secteurs N1.r, N1-STEP.r et N1.i
  - ✓ Zone N2 avec les secteurs N2.r et N2.i
  - ✓ Zone N3

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

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

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, US, UX, AU, AU1, AUS, AUX, A, N1, N2, N3) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

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

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

### SECTION II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public  
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement  
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles  
**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**  
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Article 9 : L'emprise au sol des constructions  
Article 10 : La hauteur maximale des constructions  
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords  
Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement  
Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### SECTION III - LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols  
**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

**Article 4 : Champ des adaptations mineures**

1. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
  
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

---

**Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

---

---

**Règlement de la zone U**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

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

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

#### Article U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

##### Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### Dans les secteurs U.r :

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

##### Dans les secteurs U.i :

- 2.4 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

#### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

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

### **Article U 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

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

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerce et artisanat doivent être implantées :
- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerce et artisanat doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 1m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

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

### **Article U 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

### **Article U 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :

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

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

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

#### **Adaptation au sol**

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

## Aspect

- 11.5 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.7 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

## Clôtures

- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20m.

## Toitures

- 11.9 Pour les constructions à vocation d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel / habitat ancien) et pour les réhabilitations d'anciens bâtiments en habitations à compter de la date d'approbation du PLU
- Les pentes de toiture de la construction principale doivent être maintenues
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.10 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel)
- La toiture de la construction principale doit présenter au moins deux versants de pente de 30° minimum.
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.

11.11 [Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine \(forme différente du pavillonnaire traditionnel\)](#)

- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Ouvertures**

11.12 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

11.13 Les ouvertures doivent être accompagnées d'un rebord ouvragé.

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

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, selon les normes ci-après. La surface minimum à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> pour un emplacement.

- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.

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

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

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article U 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Règlement de la zone US**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES SOCIO-CULTURELLES ET/OU SPORTIVES.

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

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

#### Article US 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article US 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- 1.3 Dans le secteur US.r : toutes les constructions

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

Sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles et sportives.
- 2.2 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité socio-culturelle ou sportive.
- 2.3 Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

#### Article US 4 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### 4.1 Eau potable

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

##### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

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

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

### **Article US 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

### **Article US 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités socio-culturelles et sportives doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités socio-culturelles et sportives doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

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

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

### **Article US 9 - L'emprise au sol des constructions**

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

### **Article US 10 - La hauteur maximale des constructions**

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

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

Dans le cas des constructions destinées aux activités socio-culturelles et sportives, aux aménagements d'accompagnement et à l'habitation :

## **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

## **Adaptation au sol**

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

## **Aspect**

- 11.4 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

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

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

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

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. L'équivalent de 10% des surfaces des plateaux sportifs doit être végétalisé.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article US 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Règlement de la zone UX**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES.

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

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

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

#### Article UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisés, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 2.1 Toute construction et toute opération à usage principal d'activités, de services, d'installation classée, de commerces, de dépôts de matériaux et les bureaux et services liés au fonctionnement des installations admises.
- 2.2 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises déjà en activité sur la parcelle.
- 2.3 Les postes de distribution de carburant et les ateliers de réparation de véhicules.
- 2.4 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans les secteurs UX.r :

- 2.6 Seuls sont autorisés sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol,

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

## **Article UX 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

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

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

## **Article UX 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

## **Article UX 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions destinées aux activités et l'habitation doivent être implantées en observant
- un recul d'au moins 10m par rapport à la route départementale n°20
  - un recul d'au moins 5m par rapport à la future liaison routière entre la RD 20 et la VC 113 mentionnée dans les orientations spécifiques
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## **Article UX 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions destinées aux activités doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article UX 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

## **Article UX 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées aux activités et à l'habitation ne doit pas excéder 11m au faîtage.

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

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

Dans le cas des constructions destinées aux activités, aux aménagements d'accompagnement et à l'habitation :

### **Généralités**

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

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

### **Adaptation au sol**

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

### **Aspect**

11.4 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

11.5 D'une manière générale, les tons criard sont exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

### **Clôtures**

11.6 Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

11.7 La hauteur des clôtures ne peut excéder 3m.

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, selon les normes ci-après. La surface minimum à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement.
- Construction à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.
  - Constructions à usage d'activité :
    - Une zone de stationnement doit être prévue à l'intérieur de la propriété afin de permettre le stationnement de la clientèle.
    - Une zone de stationnement distincte doit être prévue à l'intérieur de la propriété afin de permettre le stationnement de tous les véhicules de livraison quel que soit leur gabarit
    - Des espaces sont également à réserver à l'intérieur de la propriété pour le stationnement des deux roues

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

- 13.1 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---

---

**Règlement de la zone AU**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

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

#### Article AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

#### Article AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins **5m**.

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

- 7.1 Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article AU 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AU 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

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

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

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

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

13.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

[Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014](#)

---

**Règlement de la zone AU1**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

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

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

#### Article AU1 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

**Sont autorisés :**

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

**Dans les secteurs AUI.r :**

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

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

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

#### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

#### **Article AU1 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

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

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

7.1 Les constructions destinées à l'habitation, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 1m.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article AU1 9 - L'emprise au sol des constructions**

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

#### **Article AU1 10 - La hauteur maximale des constructions**

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

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

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

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

##### **Généralités**

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

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

### **Adaptation au sol**

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

### **Aspect**

- 11.5 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mates.
- 11.7 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

### **Clôtures**

- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20m.

### **Toitures**

- 11.9 Pour les constructions à vocation d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel / habitat ancien) et pour les réhabilitations d'anciens bâtiments en habitations à compter de la date d'approbation du PLU
- Les pentes de toiture de la construction principale doivent être maintenues
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.10 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel)
- La toiture de la construction principale doit présenter au moins deux versants de pente de 30° minimum.
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

- Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.11 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine (forme différente du pavillonnaire traditionnel)
- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Ouvertures**

- 11.12 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf en limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.13 Les ouvertures doivent être accompagnées d'un rebord ouvragé.

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, selon les normes ci-après. La surface minimum à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement.
- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum

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

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.4 Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, doit être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.
- 13.5 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés d'aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU1 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Règlement de la zone AUS**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

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

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

#### Article AUS 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

**Sont autorisés à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles**

- 2.1. Toute occupation ou utilisation du sol à vocation d'activités sportives et socio-culturelles.
- 2.2. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.3. Les aménagements d'accompagnement de l'activité sportive ou socio-culturelle.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

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

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

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

## **Article AUS 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

## **Article AUS 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités socio-culturelles et sportives doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

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

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités socio-culturelles et sportives doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AUS 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AUS 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

**Généralités**

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

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

**Adaptation au sol**

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

**Aspect**

11.4 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

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

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

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

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

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.3 Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, doit être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément. L'équivalent de 10% des surfaces de plateaux sportifs doit être végétalisé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AUS 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué du 24/03/2014**

---

**Règlement de la zone AUX**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

#### Article AUX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisés à la condition que :

- Les occupations des sols soient compatibles avec les zones d'habitat voisines (dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion)
  - le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles
- 2.1 Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'activités, de services, d'installations classées, de commerces, de dépôts de matériaux.
  - 2.2 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises déjà en activité sur la parcelle.
  - 2.3 Les bureaux et services nécessaires au fonctionnement des installations admises.
  - 2.4 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
  - 2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel est subordonnée à un pré-traitement.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

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

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

### **5.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

## **Article AUX 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

[Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014](#)

## **Article AUX 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1 Les constructions destinées aux activités et l'habitation doivent être implantées en observant :
- un recul d'au moins 10m par rapport à la route départementale n°20
  - un recul d'au moins 5m par rapport à la future liaison routière entre la RD 20 et la VC 113 mentionnée dans les orientations spécifiques

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

- 7.1 Les constructions doivent être implantées sur limite ou en observant un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

- 7.2 Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

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

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

**Article AUX 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain

**Article AUX 10 - La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées aux activités et à l'habitation ne doit pas excéder 11m au faîtage.

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

Dans le cas des constructions destinées aux activités, aux aménagements d'accompagnement et à l'habitation.

**Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

**Adaptation au sol**

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

**Aspect**

- 11.4 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.5 D'une manière générale, les tons criard sont exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

**Clôtures**

- 11.6 Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- 11.7 La hauteur des clôtures ne peut excéder 3m.

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, selon les normes ci-après. La surface minimum à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement.
- Construction à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.
  - Constructions à usage d'activité :
    - Une zone de stationnement doit être prévue à l'intérieur de la propriété afin de permettre le stationnement de la clientèle.
    - Une zone de stationnement distincte doit être prévue à l'intérieur de la propriété afin de permettre le stationnement de tous les véhicules de livraison quel que soit leur gabarit
    - Des espaces sont également à réserver à l'intérieur de la propriété pour le stationnement des deux roues

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

- 13.1 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4 Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, doit être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUX 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

---

---

**Règlement de la zone A**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

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

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

#### Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

A condition que leur localisation ou leur situation :

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

#### Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions visées à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.
- 2.2 Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.  
Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

#### Dans les secteurs A.r :

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

#### Dans les secteurs A.i :

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

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

#### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

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

## **Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

## **Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 10m.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## **Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

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

## **Article A 9 – L'emprise au sol des constructions**

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

## **Article A 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.
- 10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

## **Article A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### **Adaptation au sol**

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

## Aspect

- 11.4 Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.5 Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.
- 11.6 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

## Ouvertures

- 11.7 Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas présenter de pignons aveugles.
- 11.8 Les ouvertures doivent être accompagnées d'un rebord ouvragé.

## Toitures

- 11.9 Pour les constructions à vocation d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel / habitat ancien) et pour les réhabilitations d'anciens bâtiments en habitations à compter de la date d'approbation du PLU
- Les pentes de toiture de la construction principale doivent être maintenues
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.10 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel)
- La toiture de la construction principale doit présenter au moins deux versants de pente de 30° minimum.
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.11 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine (forme différente du pavillonnaire traditionnel)
- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

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

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

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

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

---

**Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles**

---

---

**Règlement de la zone N1**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR « N1-STEP.r » OU SE SITUE L'ACTUELLE STATION D'EPURATION DE LA COMMUNE DE FREVILLE DANS UNE ZONE DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N1.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

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

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

#### Article N1 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visée à l'article N1 2.
- 1.2 Les dépôts de toute nature
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- 1.4 Dans le secteur N1-STEP.r : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N1 2
- 1.5 Dans les secteurs N1.r et N1.i : toutes les constructions.

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

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

#### Dans le secteur N1-STEP.r :

- 2.2 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris leur extension mesurée
  - La reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
  - La mise en conformité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

**Article N1 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.

**Article N1 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 9 - L'emprise au sol**

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

**Article N1 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3m.

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

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

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

**Article N1 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N1 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

---

**Règlement de la zone N2**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

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

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

#### Article N2 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

**Sont autorisés :**

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

**Dans les secteurs N2.r :**

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

**Dans les secteurs N2.i :**

- 2.6 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

#### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

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

### **Article N2 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

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

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :
- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

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

### **Article N2 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

### **Article N2 10 - La hauteur maximale des constructions**

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

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

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

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation et aux activités :

#### **Généralités**

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

## **Aspect**

11.3 Sont interdits :

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

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

## **Toitures**

11.5 Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments abritant des services publics.

11.6 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.

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

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

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

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

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N2 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Règlement de la zone N3**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

#### Article N3 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> **sauf** s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

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

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

**Sont autorisés :**

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

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

##### 4.1 Eau potable

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

##### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.  
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

#### **Article N3 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

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

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

7.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article N3 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

### **Article N3 10 - La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage
- 10.2 Dans le cas d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

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

Dans les cas des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux activités :

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

#### **Adaptation au sol**

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

#### **Aspect**

- 11.5 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres...ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.7 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

#### **Toitures**

- 11.8 Pour les constructions à vocation d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel / habitat ancien) et pour les réhabilitations d'anciens bâtiments en habitations à compter de la date d'approbation du PLU
- Les pentes de toiture de la construction principale doivent être maintenues
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.9 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel)
- La toiture de la construction principale doit présenter au moins deux versants de pente de 30° minimum.
  - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
  - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
  - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
  - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
  - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.10 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine (forme différente du pavillonnaire traditionnel)
- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Ouvertures**

- 11.11 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.12 Les ouvertures doivent être accompagnées d'un rebord ouvragé.

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

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

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

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

**Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014**

---

**Tableau des emplacements réservés**

---

Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Surface approximative de l'ER
1	<del>Acquisition de terrains en vue d'agrandir le cimetière</del>	Commune de FREVILLE	17a 60ca
2	Acquisition de terrains en vue de réaménager la mare communale	Commune de FREVILLE	60ca
3	<del>Acquisition de terrains en vue de réaménager la mare communale et de créer des places de stationnement</del>	Commune de FREVILLE	28a 80ca
4	<del>Acquisition de terrains en vue d'aménager une zone de stationnement et de retournement</del>	Commune de FREVILLE	20a 00ca
5	Acquisition de terrains en vue d'aménager un cheminement piétonnier	Commune de FREVILLE	6a 30ca
6	Acquisition de terrains en vue d'aménager une nouvelle liaison routière	Commune de FREVILLE	11a 90ca