

Département de la Somme

Commune de
Thennes



Plan local d'urbanisme

3a. Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 mars 2014

Maitre d'ouvrage

***Commune de
Thennes***

*16, rue des Ecoles,
80110 Thennes*

Bureau d'études

***Cabinet Avice,
architecte-urbaniste***

*3, rue d'Hauteville
75010 Paris*

Dispositions générales

CHAPITRE 1 Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Thennes** (Somme).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111 et suivants du code l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir dossier en annexe).

Sites archéologiques

Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Picardie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le directeur des antiquités. Tout contrevenant sera passible de poursuites.

Les réglementations techniques

Les réglementations techniques propres à chaque type de projet se superposent aux dispositions du présent plan local d'urbanisme et notamment :

- le règlement de la construction ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les réglementations propres à chaque type d'activités ;
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée ;
- la législation sur les carrières,
- etc.

Date de référence

- Il est précisé que les constructions et installations dites « **bâtiments existants** » dans le présent règlement s'entendent « existants à la date d'approbation du PLU ».

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zone urbaine (U),
- zone à urbaniser (AU),
- zone agricole (A),
- zone naturelle (N).

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11-d du code de l'urbanisme),
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger (L.123-1-5, 7^e, du code de l'urbanisme),
- les terrains cultivés à protéger (R.123-12 du code de l'urbanisme),

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant au chapitre correspondant. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en tête du chapitre. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où s'il s'applique.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols
- Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article U 16 : Communications électroniques

Article 4 : Adaptations mineures

Cas général

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

Constructions à caractère exceptionnel

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformations, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc., l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Edifices vétustes, en ruine ou détruits par sinistre

Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- l'état actuel de l'édifice est tel qu'il permet facilement de comprendre quel était son aspect à l'origine (par exemple : une partie des murs porteurs sont debout, une pignon ou une partie de la toiture permettent de voir quelle était la volumétrie de la construction...);
- le projet de restauration respecte l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- le projet de restauration respecte les obligations imposées par les servitudes d'utilité publiques grevant éventuellement la parcelle.

Développement durable

Il sera éventuellement possible de déroger aux règles d'aspect extérieur (articles 11) pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie renouvelable (panneaux solaires, vitrages de grandes dimensions, etc.) ou l'emploi de matériaux naturels et durables (bois, terre, etc.).

Zone U

CHAPITRE 2

Dispositions applicables aux zones U

Caractéristiques générales

La zone U est réservée aux constructions destinées aux habitations, équipement publics et activités et à leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

La zone U comprend un secteur Ua où sont autorisés les bâtiments agricoles et artisanaux.

Risque d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ua

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites (notamment en raison des nuisances sonores et olfactives).
- Les déblais, remblais et les constructions sur terre sont interdits.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ua

- Les bâtiments agricoles sont interdits.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ua

- Les nouveaux logements sont autorisés à condition d'être situés à distance des bâtiments d'élevage en activité, conformément aux réglementations en vigueur. Cette disposition prend fin quand l'exploitation agricole s'éteint ou que les bâtiments d'élevage sont désaffectés.

En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.
- Pour les parcelles AB206 et AB 265, les caractéristiques techniques des constructions nouvelles (profondeur des fondations, cote du niveau de rez-de-chaussée, gestion des eaux pluviales) seront définies en référence à une étude de la nature du sol et du sous-sol.

Article U 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ua

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans la partie finale pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire de raccorder les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'un changement de destination.
- Si le réseau ne peut pas admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent et conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales générées par la construction

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions devront être implantées
 - o soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
 - o soit avec un recul d'au moins 3 mètres.
- Le long de la route départementale n° 935, les constructions devront être implantées à plus de 3 m de l'alignement.
- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions sont implantées
 - o soit en limite séparative ;
 - o soit avec un recul d'au moins 3 mètres.
- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à la limite séparative est au moins égal au recul des constructions existantes.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Ua

- La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ua

- La hauteur de toute construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur Ua

- Pour les bâtiments d'activités agricoles ou artisanales, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Article U 11 : Aspect extérieur

- Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.
- Les constructions sur remblai sont interdites.
- La hauteur des murets de clôture est limitée à 1,20 mètre.
- L'utilisation en clôture, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Article U 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 16 : Communications électroniques

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone AU

CHAPITRE 3

Dispositions applicables aux zones AU

Caractéristiques générales

Les zones AU sont des zones peu équipées destinées à l'urbanisation future.

Les secteurs 1AUa sont urbanisables immédiatement en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, à vocation principale d'habitat. Les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure sont exclues.

Les secteurs 1AUx et 1AUy sont urbanisables immédiatement en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, à vocation principale d'activité. Les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure sont exclues.

Le secteur 1AUx constitue le prolongement de la zone d'activité de Moreuil, le règlement d'urbanisme est étudié pour être cohérent sur les communes de Thennes et de Moreuil. Ce secteur comprend également l'emprise de la déchetterie intercommunale et l'emprise prévue pour son extension.

Le secteur 1AUy constitue une zone à la constructibilité très limitée, située le long de la RD 23.

Les secteurs 2AUa et 2AUx sont réservés à l'urbanisation future à long terme. Aucun bâtiment nouveau n'est autorisé, ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation après modification du plan local d'urbanisme.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AUa, 1AUx, 1AUy, 2AUa et 2AUx

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs sont interdits
- Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière sont interdits.

Dans le secteur 1AUa

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites (notamment en raison des nuisances sonores et olfactives).
- Les déblais, remblais et les constructions sur terre sont interdits.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules sont interdits.

Dans les secteurs 1AUx

- Les habitations autres que celles autorisées à l'article 2.

Dans le secteur 1AUy

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, et d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.

Dans les secteurs 2AUa et 2AUx

- Aucun bâtiment nouveau n'est autorisé, hormis les extensions des bâtiments existants.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur 1AUa

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de**

programmation, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de services ou d'activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, les équipements collectifs.

Dans les secteurs 1AUx

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, sont admis :

- Les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que cette présence soit nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Lesdites constructions seront soit accolées au bâtiment principal autorisé soit incluses dans le volume de ce bâtiment.

Dans le secteur 1AUy

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, sont admis :

- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 2AUa et 2AUx

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation**, sont admis :

- Les équipements d'infrastructure et les édifices techniques (transformateur, abri-bus, pylône...);
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- les aménagements d'espaces publics.

Article AU 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AUa, 1AUx, 1AUy, 2AUa et 2AUx

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 4 mètres.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans la partie finale pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les secteurs 1AUx et 1AUy

La configuration des accès sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Dans les secteurs 1AUa et 1AUx

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

Le dimensionnement des réseaux permettra de desservir l'ensemble de la zone.

Il est obligatoire de raccorder toutes les constructions au réseau d'assainissement collectif.

Si le réseau ne peut pas admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Dans l'attente de la mise en service du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent et conformément aux normes en vigueur. Dans ce cas, il est obligatoire de réaliser un raccordement en attente du branchement au réseau d'assainissement collectif.

Assainissement des eaux pluviales générées par la construction

Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Dans les secteurs 1AUy, 2AUa et 2AUx

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans les secteurs 1AUa, 2AUa et 2AUx

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur 1AUx du Bosquet du Hêtre

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts de plus de 500 m² d'emprise au sol doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les autres constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dans le prolongement des bâtiments existants.

Dans le secteur 1AUx de la Vallée Billon

Les constructions devront être écartées d'au moins 13 mètres de l'alignement de la RD 23.

Par rapport aux autres voies, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur 1AUy

Les constructions devront être écartées d'au moins 13 mètres de l'alignement des voies.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans les secteurs 1AUa, 1AUy, 2AUa et 2AUx

Les constructions sont implantées

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur 1AUx

Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Dans les secteurs 1AUa, 1AUy, 2AUa et 2AUx

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur 1AUx

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs 1AUa, 2AUa et 2AUx

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur 1AUx

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1AUy

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 m².

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa

La hauteur de toute construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de l'emprise au sol de la construction.

Dans le secteur 1AUy

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres hors tout.

Dans le secteur 1AUx et 2AUx

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux. Celle des autres constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos, etc.).

Article AU 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AUa, 1AUx, 1AUy, 2AUa et 2AUx

Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa

Les constructions sur remblai sont interdites.

La hauteur des murets de clôture est limitée à 1,20 mètre.

L'utilisation en clôture, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Dans le secteur 1AUy et dans le secteur 1AUx de la Vallée Billon,

Les matériaux de constructions seront similaires à ceux du bâtiment de la déchetterie existante ou de teinte sombre.

Dans le secteur 1AUx du Bosquet du Hêtre

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente soit identique à celle des façades). Les huisseries peintes doivent être de couleur dénuées d'agressivité en harmonie avec celles des bardages. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les enseignes dépassant de l'acrotère sont interdites.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal. Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale. Les citernes de gaz liquéfié et de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux non visibles de l'espace normalement accessible au public, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences courantes.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale. Elles seront constituées d'une haie vive dense doublées ou non d'un grillage ou d'un barreaudage, d'une lisse horizontale ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximale. Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées sur les limites séparatives dans la limite d'une plaque d'une hauteur maximale de 0,40 mètre au dessus du sol. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (sauf réglementation spécifique).

Article AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans les secteurs 1AUa, 1AUy, 2AUa et 2AUx

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur 1AUx du Bosquet du Hêtre

Les marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil. Les espaces restés libres de toute installation ou construction qui correspondront à au moins 15 % de la surface totale du terrain doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantation (au moins un arbre pour 200 m² de surface libre de construction et d'installation). Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences locales. Les citernes de gaz liquéfié et de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées dans des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure. Les aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment

d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans les secteurs 1AUx et 1AUy

Une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives le long des RD 134 et 23, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser aussi l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques. Ainsi les plantations prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être réalisées dès le début des travaux.

Pour les nouvelles plantations, des essences locales seront utilisées.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 16 : Communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle

Zone A

CHAPITRE 4

Dispositions applicables aux zones A

Caractéristiques générales

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Dans cette zone, seules les constructions, installations ou utilisations du sol liées à l'activité agricole et à la mise en valeur de ces richesses sont autorisées.

La zone A comprend un secteur Am, réservé aux cultures maraîchères et aux constructions et installations nécessaires à cette activité agricole.

Risque d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules.
- Les bâtiments et installations qui ne sont pas liés et nécessaires à une activité agricole sont interdits.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis :

- Les constructions et installations directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité agricole et soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les équipements d'infrastructure et les édifices techniques (transformateur, abri-bus, pylône...);

En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Article A 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

- L'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent, conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales générées par la construction

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales, et de 3 mètres par rapport aux autres voies.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions sont implantées
 - o soit en limite séparative ;
 - o soit avec un recul d'au moins 10 mètres.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Am

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Am

- La hauteur de toute construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Article A 11 : Aspect extérieur

- Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- Les bâtiments techniques seront de couleur sombre.

Article A 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable,
- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 16 : Communications électroniques

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

CHAPITRE 5

Dispositions applicables aux zones N

Caractéristiques générales

Les zones N sont des zones de protection des sites et des paysages. Elles sont motivées par :

- la qualité exceptionnelle de l'espace naturel (ZNIEFF, zones humides, et boisements, collines nues, vallées sèches...);
- les risques d'inondations (abords de l'Avre ou de la Luce);
- la préservation de continuités écologiques;
- la préservation d'un paysage ouvert et dégagé aux abords du bourg;
- la préservation d'espaces de jardins à proximité du bourg;
- l'existence de bâti ou d'activités isolés, insuffisamment desservis par les réseaux.

L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages, mais toute nouvelle urbanisation en est exclue, exception faite de certains secteurs.

Le secteur Nb comprend une habitation isolée qui n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. Seules les **annexes et extensions mesurées** du bâti existant sont autorisées.

Le secteur Ne comprend des terrains utilisés pour des **équipements publics** inondables (marais de la Luce) ou isolés en campagne (cimetière).

Le secteur Nj comprend des jardins attenants à des zones d'habitat, situés le plus souvent dans des secteurs inondables. Seuls des **abris de jardins, serres, et équipements d'agrément** sont autorisés.

Le secteur Nv situé sur le point haut permet la constructions d'**éoliennes**.

Le secteur Nx comprend des terrains isolés sur lesquels existent des activités ou services.

Risque d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne, Nj, Nv et Nx

- L'aménagement des bâtiments existants, leur réhabilitation et leur changement de destination sont autorisés sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- L'extension mesurée des **bâtiments existants** est autorisée sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

- Les équipements d'infrastructure et les édicules techniques (transformateur, abri-bus, pylône...) sont autorisés ;
- Les gabions et les huttes de chasse d'une superficie maximale de 20 m² sont autorisés.

Dans le secteur Nb :

- Les nouveaux bâtiments **annexes** non contigus et **l'extension mesurée** des bâtiments existants sont autorisés à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.
- La surface des nouveaux bâtiments annexes non contigus ne doit pas excéder 40 m², et ceux-ci ne doivent pas comporter d'étage.

Dans le secteur Nj :

- Seuls sont autorisés les abris de jardins, les serres, les bûchers, les aménagements extérieurs d'agrément (terrasses, piscines, etc.).

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs sont autorisées à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Nv :

- Les constructions, aménagements et installations permettant l'exploitation de l'énergie éolienne sont autorisés.

Dans le secteur Nx :

- Les constructions d'annexes et d'extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

En zone inondable :

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Article N 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle

Article N 4 : Desserte par les réseaux

- Il n'est pas fixé de règle

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les édicules techniques (transformateur, abri-bus, ...) peuvent être implantés à l'alignement.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne, Nv et Nx, sauf le secteur Nj

- Les constructions doivent être implantées à au moins un mètre des limites séparatives.

Dans le secteur Nj :

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

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

- Les constructions doivent être écartées d'au moins un mètre les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ne, Nv et Nx, sauf les secteurs Nb et Nj

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

Dans le secteur Nb :

- La surface des nouveaux bâtiments annexes non contigus ne doit pas excéder 40 m².

Dans le secteur Nj :

- La surface des abris de jardins ne doit pas excéder 10 m².
- La surface des serres ne doit pas excéder 20 m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx, sauf les secteurs Nj et Nv

- La hauteur de toute construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur Nj :

- La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres hors tout.

Dans le secteur Nv :

- La hauteur des éoliennes est limitée à 200 m hors tout.

Article N 11 : Aspect extérieur

- Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.
- Les constructions sur remblai sont interdites.

Article N 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable,
- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 16 : Communications électroniques

- Il n'est pas fixé de règle.

* * *