

Département de la Marne

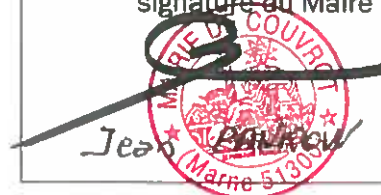
COMMUNE
DE COUVROT

Plan Local d'Urbanisme

3A. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du.....15 DEC 2011
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



*P.O.S. approuvé le 14 juin 1976
P.L.U. prescrit le 19 juin 2008*

Sommaire

PREAMBULE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
	- zone UA.....	6
	- zone UB	13
	- zone UE.....	19
	- zone UY	22
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
	- zone 1AU	27
	- zone 2AU	35
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	37
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	42
VI.	EMPLACEMENTS RESERVES	46
VII.	ANNEXES	47
	- Place de stationnement.....	47
	- Définition des « annexes ».....	47

Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouveau Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Couvrot, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) - Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- La zone UA est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.
- La zone UB est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.
- La zone UE est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.
- La zone UY est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) y compris les carrières.

Elle comprend un secteur UYa, où la hauteur des constructions est limitée.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3B par un tireté épais. Il s'agit de :

- La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

Elle comprend un secteur 1AUa, où les constructions sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

- La zone 2AU est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tiret épais.

La ZONE A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur An, agricole inconstructible.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend un secteur Nc, qui identifie les espaces de carrières.

Elle comprend un secteur Nh, qui identifie des constructions existantes.

Elle comprend un secteur N/ réservé aux activités de loisirs, lié à la présence d'anciens espaces de carrière.

3.5 - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Rappel : certains espaces sont situés dans un secteur de protection contre le bruit des infrastructures de transport, les constructions autorisées doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole, sauf si elles sont compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,

- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

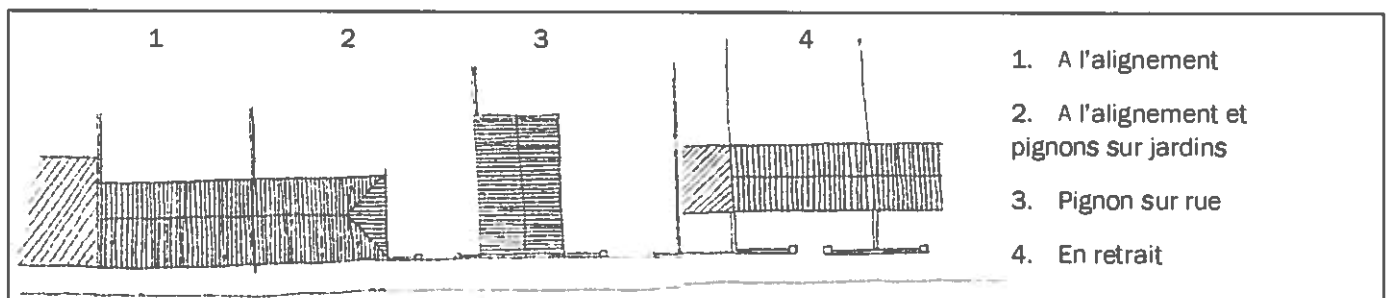
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte, selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.
- soit en retrait de 5m minimum, selon le schéma 4 ci-après.



6.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une dépendance ;
- entre deux dépendances ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres ; u faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10m au faîtage.

10.3. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- **Sont interdits :**
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques**Rappel**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50m.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage de ton foncé ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et ne devant pas dépasser 0,60m,
 - soit d'un grillage de ton foncé, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
 - soit d'un mur plein.
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Rappel : certains espaces sont situés dans un secteur de protection contre le bruit des infrastructures de transport, les constructions autorisées doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole, sauf si elles sont compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les nouvelles constructions à usage agricole, compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 8m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

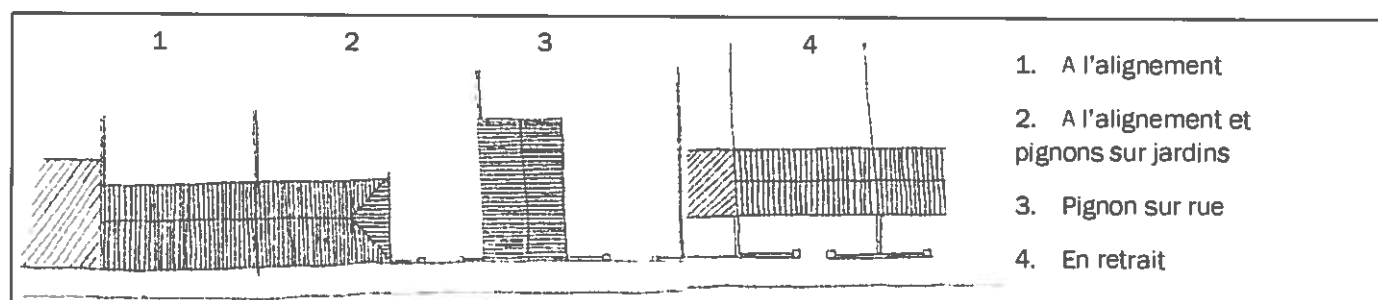
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte, selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.
- soit en retrait de 5m minimum, selon le schéma 4 ci-après.



6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une dépendance ;
- entre deux dépendances ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10m au faîtage.

10.3. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
 - Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :*
- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
 - Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites

pour les vérandas, les piscines, marquises,

- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Pour l'ensemble des constructions :

- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50m.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,
 - soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées en plus des places du garage.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, y compris les logements de gardiennage,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement d'affectation des constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie de desserte.
- soit en retrait de 5m minimum.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

Dispositions Générales

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, trène des bois, ...

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non règlementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) y compris les carrières.

Elle comprend un secteur UYa, où la hauteur des constructions est limitée.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et avoir une SHON maximum de 80 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les extensions et les dépendances des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante,
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

- Les dépôts ouverts sont autorisés, sauf s'ils ne sont pas liés à l'activité.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 10 mètres et de chaussée de 6 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Pour les installations industrielles :

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Pour les autres constructions :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Eaux résiduaires industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'emprise des voies de desserte.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et

autres superstructures exclus.

10.1. Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'activités.

10.2. Dans le secteur UYa, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront accompagnées par des haies vives.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur vive ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre,

- briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- les couvertures et bardages présentant l'aspect de la tôle non peinte,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

11.4 Clôtures :

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés, doublé de préférence d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- La hauteur totale de la clôture le long de l'espace public est fixée à 3 m maximum.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, ... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.
- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- Une superficie de 5 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées,

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

Elle comprend un secteur 1AUa, où les constructions sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation à double sens doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6,5m et de chaussée de 5 mètres.
- Toutefois, dans le secteur 1AUa, les voies nouvelles mixtes ouvertes à la circulation à double sens peuvent présenter une largeur minimale de chaussée de 4,5m.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation en sens unique doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 5m et de chaussée de 3,5 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

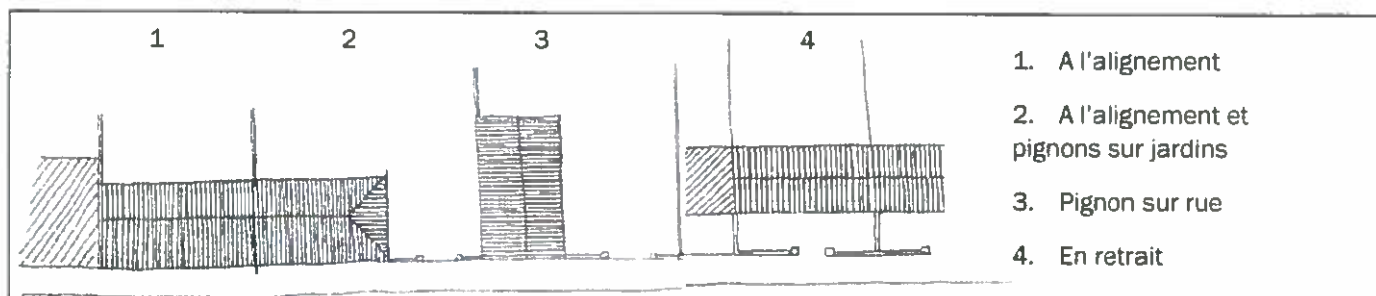
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa, toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte, selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.
- soit en retrait de 5m minimum, selon le schéma 4 ci-après.



6.2. Dans le secteur 1AUa uniquement,
Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de 5m selon le schéma n°1 ci-contre.

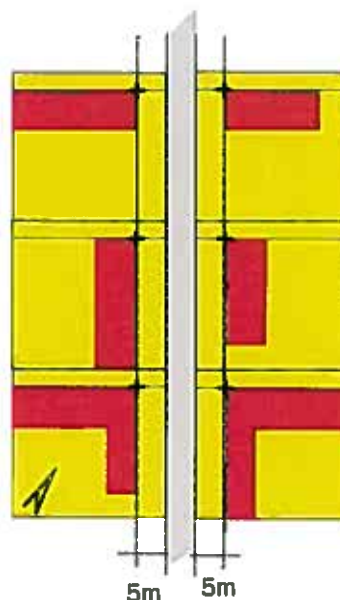


Schéma n°1 indiquant les différentes possibilités d'implantation de la construction, suivant un point d'ancrage établi en retrait de 5m par rapport à la voie.

6.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa, toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Dans le secteur 1AUa uniquement,
En limite Nord, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3m par rapport à la limite séparative, selon le schéma n°2 ci-contre.

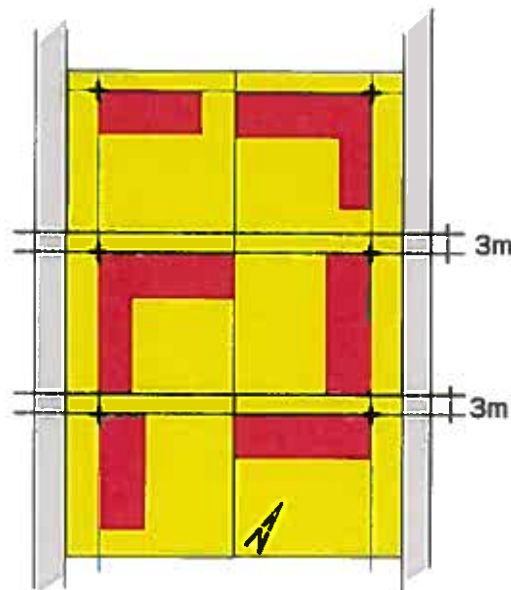


Schéma n°2 indiquant les différentes possibilités d'implantation de la construction, suivant un point d'ancrage établi en retrait de 3m par rapport à la limite séparative Nord.

Pour les autres limites séparatives, toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

10.2. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou

lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- **Sont interdits :**
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Dans le secteur 1AUa uniquement,

- sauf en cas de pignon ou façade sur limites séparatives, les façades des bâtiments ne devront pas être aveugles

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,5m, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,

Dans le secteur 1AUa uniquement, les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,5m, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone,

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées en plus des places du garage.

Bande d'implantation du stationnement

Dans le secteur 1AUa uniquement,
 12.3. Les places de stationnement seront situées dans la bande des 5m et devront être accessibles depuis le domaine public, selon le schéma n°3 ci-contre.

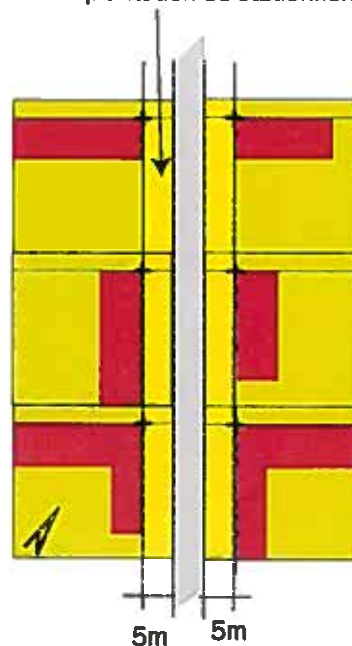


Schéma n°3 indiquant la bande d'implantation des places de stationnement le long de la voie

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble d'une surface supérieure à 5 000m², 20% de la superficie de l'opération devront être traités en espace vert d'accompagnement.

- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE III - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance minimum de 1,5 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur An, agricole inconstructible.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Dans le secteur An, les constructions de toute nature.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- les activités d'agro-tourisme si elles sont complémentaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,
- tous les ouvrages hydrauliques s'ils sont nécessaires à l'aménagement du secteur.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité. (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

En cas d'activités grosses consommatrices d'eau, un dispositif doit être mis en place par le demandeur.

Défense incendie : Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis, s'il existe.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...),
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

Pour l'ensemble des constructions :

- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourée.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

- **Rappel :** L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50m.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,
 - soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, trène des bois, ...

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Couvrot équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone comprend :

- un secteur Nh, qui identifie des constructions existantes.
- un secteur Nc réservé aux activités de carrière.
- un secteur N/ réservé aux activités de loisirs.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, y compris les secteurs Nc, Nh et N/, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2,

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

Dans le secteur Nc :

- Les espaces de stockage de matières premières, s'ils sont liés à l'activité de la carrière,
- Les ouvrages à condition d'être liés à l'exploitation de carrière.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'activités liées à la restauration ainsi que les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants, sans changement d'affectation et si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

Dans le secteur N/ :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements de loisirs.
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,

- les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- tous les ouvrages hydrauliques, s'ils sont nécessaires à l'aménagement du secteur.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Défense incendie : Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis, s'il existe.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone, excepté le secteur Nh :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.
- **Rappel** : L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

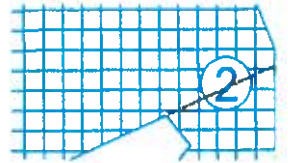
* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, trène des bois, ...

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE VI – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.
- 2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VII - ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

La dépendance est un bâtiment « détaché » d'un autre plus important et qui fait partie du terrain d'assiette.

L'annexe est ce qui se rattache accessoirement à un volume construit qu'il sert en général à agrandir.