

Département des Yvelines

Commune de
OSMOY

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT MODIFIE

Vidal
consultants

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- - - -

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'OSMOY.

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU d'OSMOY distingue plusieurs zones urbaines :

UA : centre ancien

UH : extension du centre ancien

UL : équipements collectifs

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU d'OSMOY présente une seule zone d'extension, classée AU, à vocation principale d'habitat.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

La zone A comporte un secteur Aa, protégé de toute construction.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone N comporte 3 secteurs :

- Nh : reconnaissance d'un bâti isolé, très peu étendu ;
- Np : reconnaissance de grandes propriétés, partiellement bâties comportant des parcs ;
- Nl : accueil d'aménagements au sol légers (pas de construction), à vocation dominante de sports et loisirs.

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Article 3 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 5 - Cours Communes

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.

Article 6 – Modalités d’application du Règlement en Cas de Division de Terrains

L'intégralité des règles de la zone UH est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles de la zone UH est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Article 7 : Conservation et mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques

Conformément à l’article R111-4 du code de l’urbanisme et de la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L531-14 du code du patrimoine), il convient de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l’archéologie.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Article 1. - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2. - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3. - Accès et voiries

Article 4. - Desserte par les réseaux

Article 5. – Superficies minimales des terrains

Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. - Emprise au sol

Article 10. - Hauteur maximum des constructions

Article 11. - Aspect extérieur

Article 12. - Stationnement

Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

Article 15. – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

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

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu traditionnel du village.

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan de règlement).

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
2. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;
3. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable sauf ceux citées à l'article 2 ci-dessous.

Article UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.
2. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.
3. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
4. Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
6. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage).
7. Le stationnement des caravanes, à raison d'une caravane par terrain.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large. Aucune construction nouvelle ne pourra être desservie par une voie d'une largeur inférieure à 4m.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 25m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 25m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. En cas d'implantation d'un portail, pour des raisons de sécurité, ce dernier devra s'implanter suivant un recul minimal de 2.5 mètres des voies et emprises publiques.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de

l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Toute construction nouvelle devra traiter ses eaux pluviales sur son unité foncière sans augmenter le débit de fuite à ce qu'il était avant construction.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UA 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à l'alignement de fait des constructions limitrophes. Elles devront néanmoins respecter un recul maximum de 20m par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Les constructions pourront être édifiées sur une limite séparative latérale au maximum. La façade intéressée devra être aveugle.
2. Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter des limites séparatives et de fond de parcelle d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon), avec un minimum de 5m si elles comportent des baies et de 2,5m si elles n'en comportent pas.
3. Les distances de recul définies à l'alinéa précédent s'appliquent également au droit des balcons et des terrasses situés en étage qui offrent des vues.
4. Un recul minimum de 20m par rapport au ru doit être respecté.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baies, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est fixée à 35% au maximum, espaces publics et communs exclus.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 4,5m.

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 8,5m.

Toutefois, la hauteur à l'égout peut être portée à 6,5m si la longueur de la façade de la construction est supérieure à 4 fois la largeur du pignon sans pouvoir dépasser 30m : $L > 4l < 30m$

2. Nombre de niveaux maximum : R+1+C

3. La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel, sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

4. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

5. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

2. La longueur de tout pan de mur des constructions ne devra pas dépasser 30 mètres. La largeur des pignons est limitée à 8 mètres.

3. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition. Les corps de façade seront lisses, affirmant des rythmes horizontaux, et verticaux, sans creux ni saillie. Ils présenteront l'aspect et le grain de la pierre enduite. Les murs devront, en outre, être enduits et présenter des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés, en se référant aux teintes anciennes.

L'aspect des enduits sera : lissé, brossé à la brosse tendre non métallique ou gratté. Les enduits seront réalisés selon les modes décrits en annexe.

4. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 5 m² sont cependant autorisés.

5. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente.

Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...). Les toitures végétalisées, sont autorisées.
Les lucarnes et chiens assis sont interdits à l'exception des lucarnes fenières.

6. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite. Celles-ci seront de teintes naturelles dites nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc sont interdites.

La zinguerie devra être réalisée à partir de matériaux d'aspect métallique.

En pignon, la toiture sera arrêtée par une rive.

Les fenêtres de toit comme les dispositifs de récupération d'énergie seront posés en tableau, sans dépasser la pente du toit.

7. Les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pastels.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

8. Les menuiseries extérieures devront être de couleur claire ou pastel. Celles présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites.

Les volets devront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel. Les caissons apparents des volets roulant devront, en outre, présenter une teinte en harmonie avec la façade du bâtiment.

9. Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.

10. Les constructions existantes et leurs réfections ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les équipements collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

11. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.123-1-5-III-2è du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Article UA12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'un place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

2. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 150m² de surface de plancher : 2 emplacements
- au-delà de 150m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Au-delà de 350m², il sera prévu sur le terrain 30% de place visiteur.

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations s'il n'en résulte pas la création de plus de 20 m² de surface de plancher.

4. En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel; par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. Au moins 50% de la superficie du terrain devra être maintenu en pleine terre. Ne sont pas incluses dans la définition de la pleine terre les surfaces bâties, les terrasses au sol, les surfaces de roulement et de stationnement.

3. Il est imposé la plantation d'au moins 2 arbres à haute tige par unité foncière.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond à l'extension au tissu traditionnel du village.

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan de règlement).

Cette zone est concernée par l'article 6 du Titre I – Dispositions Générales, relatif aux modalités d'application du règlement en cas de division de terrains.

Article UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain.

En outre, sont interdits :

1. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
2. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;
3. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable sauf ceux cités à l'article 2 ci-dessous.

Article UH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.
2. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.

3. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
5. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage).
6. Le stationnement des caravanes, à raison d'une caravane par terrain.

Article UH 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large. Aucune construction nouvelle ne pourra être desservie par une voie d'une largeur inférieure à 4m.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 25m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 25 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. En cas d'implantation d'un portail, pour des raisons de sécurité, ce dernier devra s'implanter suivant un recul minimal de 2.5 mètres des voies et emprises publiques

Article UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Toute construction nouvelle devra traiter ses eaux pluviales sur son unité foncière sans augmenter le débit de fuite à ce qu'il était avant construction.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UH 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions principales seront comprises dans les bandes d'implantation représentées au plan de zonage, à savoir :

- soit une bande "primaire" comprise entre 5 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile,
- soit une bande "secondaire" comprise entre 35 et 50 mètres comptés à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Les constructions devront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies sera de 4 m d'un côté et de 2,5m de l'autre, sans être inférieur à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit).

Dans tous les cas : un recul minimum de 4 m sera imposé en cas d'ouverture du pan concerné. Cette distance est portée à 8m lorsque cette ouverture se situe à l'étage.

Toutefois, l'aménagement et l'extension (jusqu'à 20m² au sol) des constructions existantes implantées en limite séparative peuvent être autorisées.

2. Le recul sera de 10 m par rapport à la limite de fond.

Les abris et annexes séparées inférieurs à 20m² peuvent être implantés dans la marge de recul par rapport à la limite de fond.

3. Un recul minimum de 20m par rapport au ru doit être respecté.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article UH 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est fixée à 20% au maximum, espaces publics et communs exclus.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs.

Article UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 3,5 m.

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

2. Nombre de niveaux maximum : R+C

3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

Il ne sera autorisé aucun surplomb de l'emprise publique de plus de 0,20m après travaux.

4. La hauteur des constructions annexes (non habitables) non accolées à la construction principale est limitée :

- à 2,5m à l'acrotère, à l'exception du stationnement non clos (« carport ») dont la hauteur n'est pas règlementée ;
- à 3,5m au faitage.

5. Ces règles ne sont pas applicables aux équipements collectifs, ni aux bâtiments existants, ni à ceux reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.

Article UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

2. La longueur maximum de tout pan de mur d'une construction est fixée à 17,5 mètres.

3. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.

4. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 5 m² sont cependant autorisés.

5. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...). Les toitures végétalisées, sont autorisées.

6. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite ou présentant le même aspect. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites.

Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc sont interdites.

Les fenêtres de toit comme les dispositifs de récupération d'énergie seront posés en tableau, sans dépasser la pente du toit.

7. Les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pastels. Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

8. Les menuiseries extérieures devront être de couleur claire ou pastel.

Les volets devront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.

9. Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m mesurée à hauteur de la voirie.

10. En cas de clôture en limite entre la zone UH et une zone naturelle N ou agricole A :

- la hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 80cm, et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie ;
- en l'absence de mur bahut, les clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés ;
- les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

11. Les constructions existantes et leurs réfections ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les équipements collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

12. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.123-1-5-III-2^e du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Article UH12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'un place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

2. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 150m² de surface de plancher : 2 emplacements
- au-delà de 150m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations s'il n'en résulte pas la création de plus de 20 m² de surface de plancher.

4. En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel; Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. Au moins 70% de la superficie du terrain devra être maintenu en pleine terre.
Ne sont pas incluses dans la définition de la pleine terre les surfaces bâties, les terrasses au sol, les surfaces de roulement et de stationnement.

3. Il est imposé la plantation d'au moins 5 arbres à haute tige par unité foncière.

Article UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UH16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est vouée à accueillir des aménagements et équipements collectifs.

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan de règlement).

Article UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UL ci-dessous.

Article UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les aires de jeux et de sport non motorisés
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
5. Les aires de stationnement.

Article UL 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UL 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 3m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de 3m des limites séparatives.
2. Cette distance est réduite à 2.5m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.
3. Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées en limite séparative peuvent être autorisées.

Dispositions particulières

Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

Article UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article UL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 UL12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'un place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

Article UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article UL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Cette zone est destinée à recevoir, à court, moyen ou long terme, une extension de l'urbanisation.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
3. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...).
4. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

Article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.
3. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
5. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat : artisanat et commerces.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0.8ha,
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- que les équipements suivant soient réalisés :
 - . le réseau d'eau
 - . une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
- et qu'ils ne risquent pas de compromettre la santé des personnes

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
2. En cas d'implantation d'un portail, pour des raisons de sécurité, ce dernier devra s'implanter suivant un recul minimal de 2.5 mètres des voies et emprises publiques.
3. Les conditions d'accès et de desserte devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
4. Lorsqu'une voirie nouvelle figure au plan de zonage, son tracé doit être respecter conformément au plan.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

b) eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra traiter ses eaux de pluviales sur son unité foncière sans augmenter le débit de fuite à ce qu'il était avant construction.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article AU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions Principales

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des zones de construction imposées au plan de zonage, à savoir :

- les façades principales des constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques et des voies internes ouvertes à la circulation générale.

- pour les constructions sur les lots situés à l'angle de 2 voies, le pignon pourra être implanté selon un recul minimum de 3 mètres.

Constructions Annexes (garages, abris de jardins)

Est une annexe, toute construction distincte de la volumétrie du bâtiment principal.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3m des emprises publiques et des voies internes ouvertes à la circulation générale.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions Principales

Les constructions principales, éventuellement complétées par un garage accolé, doivent s'implanter à l'intérieur des zones de construction imposées au plan de zonage.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales, et devront être dépourvues de toutes vues directes.

En cas d'implantation en recul, les constructions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) sans être inférieur à :

- Absence de vues directes : minimum de 2 mètres.

- Cas de vues directes : la marge de recul doit être au moins égale à la différence entre l'altitude entre tout point de la vue directe avec le terrain naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les distances de recul ci-dessus définies s'appliquent également au droit des balcons et des terrasses situés en étage qui offrent des vues.

Constructions Annexes (garages, abris de jardins)

Est une annexe, toute construction distincte de la volumétrie du bâtiment principal.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la façade mesurée sur la limite n'excède pas 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en recul par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur de la façade divisée par 2, avec un minimum de 2 mètres mesuré au droit de la construction.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une seule construction principale à usage d'habitation est autorisée par terrain créé lors des opérations d'aménagement de la zone.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à 35%.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 5,5 m.

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 8 m.

2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

3. La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée :

- à 2,5m à l'acrotère, à l'exception du stationnement non clos (« carport ») dont la hauteur n'est pas règlementée;
- à 3,5m au faitage.

4. Ces règles ne sont pas applicables aux équipements collectifs.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

2. La longueur maximum de tout pan de mur d'une construction est fixée à 17,5 mètres.

3. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.

4. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 5 m² sont cependant autorisés.

5. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 35° et 45° maximum. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...). Les toitures végétalisées sont autorisées.

6. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates en terre-cuite où présentant le même aspect. Celles-ci seront de teintes naturelles dites nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

Les fenêtres de toit comme les dispositifs de récupération d'énergie seront posés en tableau, sans dépasser la pente du toit.

7. Les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pastels.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

8. Les menuiseries extérieures devront être de couleur claire ou pastel.

Les volets devront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.

9. Les clôtures en limites séparatives ainsi que sur la limite avec le Chemin de la Mare à Jean auront une hauteur maximum de 1.60 m et seront de type clôture légère à treillis souple de couleur vert. Les clôtures sur les voies internes de la zone auront une hauteur maximum de 1.20 m et seront de type clôture légère à treillis souple de couleur vert. Tout autre type de clôture sont interdites. Les clôture pourront être doublées d'une haie mixte d'essences végétales locales.

10. Les équipements collectifs ne sont pas assujettis aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

11. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Article AU12 – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales d'un place de stationnement sont : Longueur 5 m ; Largeur 2,50m

2. Pour les constructions nouvelles les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 200m² de surface de plancher : 2 emplacements
- au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Par ailleurs, il sera ajouté 2 places de stationnement non-closes dont la dimension recommandée est Longueur 5 m ; Largeur 6m

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations s'il n'en résulte pas la création de plus de 30 m² de surface de plancher.

4. Les aires de stationnement figurant au plan de zonage doivent être réservées à cet effet.

5. En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel; Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. Conformément aux dispositions graphiques, des plantations doivent être réalisées afin de créer un écran végétal ; ce dernier présentera l'aspect général d'une haie vive ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

En outre, les espaces verts figurant au plan de zonage doivent être préservés de toute construction (les aires de jeu et les cheminements piétons y sont autorisés).

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur Aa.

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan de règlement).

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain.

A l'exception des utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole, ne portent pas atteinte au caractère de la zone et ne compromettent pas la qualité paysagère du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone (secteur Aa inclus) :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les carrières

En outre, et uniquement dans la zone A (secteur Aa exclu) :

1. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage (trame noire), le changement de destination des constructions est possible selon les règles de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, à condition que ce changement de vocation ne compromette pas l'exploitation agricole.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient liées à l'activité d'une exploitation agricole.
3. Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif.
4. Les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole.
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction et installation qui le requièrent par leur nature. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et à moins de 6 m de l'alignement des autres routes.
2. Cependant les extensions des constructions existantes pourront s'étendre dans la continuité des bâtiments existants.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions à usage d'habitat mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 5,5 m.

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 10 m.

2. La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 m au maximum à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

2. En cas d'aménagement, réfection ou extension des constructions existantes, la hauteur de ces dernières est limitée à celle des constructions existantes.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

2. Les toitures devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.

3. Le bardage bois est préconisé pour les constructions à usage agricole.

4. Pour les constructions principales à usage d'habitation :

- les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition ;
- les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 20 m² sont cependant autorisés. Les toitures végétalisées, quelles que soient leurs pentes sont autorisées.
- les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 40° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante, dont l'inclinaison est différente. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
- les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite ou présentant le même aspect. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou

panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

- les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pastels. Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

- les menuiseries extérieures devront être de couleur claire ou pastel. Les volets devront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.

5. Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m. Elles seront composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés. Les murs en pierre existants pourront être réhabilités.

6. Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées (moins de 40 m² de surface de plancher) ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les équipements collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

7. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés.

8. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, réfection ou extension des constructions existantes ; dans ce cas, une harmonie entre constructions devra être respectée.

- aux équipements publics,

- aux toitures des constructions de moins de 40m²,

- aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...

pour lesquels la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Article A 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

En raison de la reconnaissance de l'état de fait, cette zone comporte 3 secteurs :

- *Le secteur N qui est intégralement protégé pour tenir compte de sa richesse et/ou sensibilité écologique ;*
- *Le secteur Nh qui correspond à la reconnaissance d'un bâti isolé implanté en limite Sud du ban communal ;*
- *Le secteur Np correspondant à la reconnaissance de grandes propriétés partiellement bâti, avec parcs ;*
- *Le secteur Nl destiné à accueillir des aménagements légers (pas de constructions) à vocation dominante de sports et loisirs.*

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan de règlement).

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain.

A l'exception des utilisations des sols visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone et tous les secteurs :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les aires de stationnement
4. Les carrières

En outre et uniquement dans le secteur Nh (à l'exception de la zone N, les secteurs Np et Nl) :

L'implantation, l'aménagement et l'extension de constructions dans la limite de 40 m² de superficie au sol ne pouvant être réalisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre et uniquement dans le secteur Np (à l'exception de la zone N, les secteurs Nh et Nl) :

En raison du caractère et de l'importance des propriétés, sont de surcroît autorisées la réhabilitation, l'aménagement et l'extension de constructions existantes dans la limite de 150 m² de superficie au sol supplémentaires s'ajoutant aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU.

En outre et uniquement dans le secteur Nl (à l'exception de la zone N, les secteurs Nh et Np) :

L'aménagement d'aires de stationnement (à condition qu'ils soient réalisés en revêtement filtrant), ainsi que les aires de jeu et de sport.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de 5m des limites séparatives.
2. Cette distance est réduite à 2.5m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces habitables.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Nh et Np

1. La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 5,5 m.
2. La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 11 m.

Uniquement dans les secteurs Nh et Np

La hauteur des constructions est limitée à celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne sont pas applicables aux équipements collectifs.
2. En raison de la nature argileuse des terrains, les sous-sols devraient faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
2. Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un ravalement de finition.
3. Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 20 m² sont cependant autorisés. Les toitures végétalisées, quelles que soient leurs pentes sont autorisées.
4. Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 40° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...).
5. Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite ou présentant le même aspect. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites.
Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.
6. Les façades et pignons des constructions nouvelles et des clôtures enduites auront des teintes choisies dans des tons pastels.
Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.
7. Les menuiseries extérieures devront être de couleur claire ou pastel.
Les volets devront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.
8. Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
9. Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies aux alinéas ci-dessus. Il en est de même pour les équipements collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.
10. Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés.

Article N 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En outre et uniquement dans le secteur Nℓ (à l'exception de la zone N, les secteurs Nh et Np) :

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers remarquables :

Des éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement au titre de l'article L123-1-5-III-27.

Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse.

L'aspect paysager général du site devra être maintenu ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

**Article N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

ANNEXE

Mise en œuvre des enduits des murs extérieurs :

L'enduit à la chaux gratté à la truelle ou enduit au plâtre de type traditionnel ou la pierre à peine apparente avec joints à fleur de pierre, devront être utilisés.

Nota : les enduits dits « du Marais » composés de chaux-ciment-sable déjà mélangés sont autorisés.