

Commune de

AUTEUIL

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

24 NOV. 2016

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>7</u>
ZONE UB	8
ZONE UD	21
ZONE UH	33
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>45</u>
ZONE 1 AUh	46
ZONE 1 AUe	57
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....</u>	<u>65</u>
ZONE A	66
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....</u>	<u>75</u>
ZONE N	76

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Auteuil. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c, 5d et 5e).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres) à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

- la trame végétale à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- les tronçons de voie sur lesquels tout nouvel accès automobile est interdit.
- les emplacements réservés en vertu de l'article L. 151-41_(V) du Code de l'Urbanisme dont les plans de détails sont par ailleurs visibles dans le document n°5d.
- les emplacements destinés à la réalisation d'un programme de logements, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme dont les plans de détails sont par ailleurs visibles dans le document n°5e.
- les secteurs où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en vertu de l'existence de risques naturels prévisibles au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme.
- la section de la rue du Château d'Eau faisant l'objet de dispositions particulières.
- les plantations à réaliser au titre de l'article R.123-9(13°) du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir par délibération.

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit du noyau bâti originel de la commune qui s'étire principalement de part et d'autre des rues de Gournay (Auteuil) et de Beauvais (St Quentin d'Auteuil).

La zone UB regroupe des constructions dont l'implantation génère des fronts bâtis réguliers et une ambiance à forte empreinte minérale. La qualité urbaine résulte des caractéristiques architecturales traditionnelles et des hauts murs de clôtures composés de matériaux traditionnels. Des pavillons viennent petit à petit combler les interstices.

La zone UB se caractérise par la diversité des fonctions urbaines présentes (équipements publics, édifices culturels, services, habitat, activités à usage agricole et artisanal...).

La zone UB est partiellement concernée par un aléa « remontée de nappe » susceptible d'occasionner des inondations superficielles au nord-est de St Quentin d'Auteuil.

UB - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles

L'édification de sous-sols enterrés.

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-21 du Code de l'Urbanisme

Les constructions à usage d'habitation.

Dans toute la zone UB, y compris les secteurs énumérés ci-dessus

Les constructions à usage industriel.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit non liés à des activités existantes, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent.

UB - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions sera surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant les constructions projetées, le niveau de plancher de la dalle du rez-de-chaussée des constructions pourra être élevé jusqu'au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de cette même voie au droit de la parcelle.

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les garages liés aux habitations à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie ne dépasse pas 50 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Les autres bâtiments annexes à caractère privatif (bûcher, remise à matériel, abris de jardin...) à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie n'excède pas 20 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Dans toute la zone UB

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

UB - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique (sentes piétonnes, chemins ruraux...). Les accès « piétons » ne dépassant pas une largeur de 1,50 mètres y sont tolérés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UB - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Dans l'hypothèse où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

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

Les eaux pluviales devront, de préférence, être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.

UB - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UB - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes aux habitations (garages, remises à matériel, abris de jardin...).
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UB - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à usage agricole.

UB - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les annexes aux habitations.

UB - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation édifiées en R+1 ou R+1+C est fixée à 25 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation édifiées en R ou en R+C ne pourra excéder 35 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la surface totale du terrain en cas d'implantation de constructions à usage d'activités autorisés (artisanal, agricole, bureaux, entrepôt...).

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UB - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faitage, acrotère...).

De plus, dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles :

- la hauteur maximale sera mesurée à partir du sol naturel après travaux (surélévation de la dalle du rez-de-chaussée d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment.

- en cas d'élévation de la dalle du rez-de-chaussée au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de la voie qui dessert la construction projetée, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de cette altitude moyenne jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin...) non contiguës à l'habitation principale est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 m au faitage soit R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale des habitations comportant une toiture terrasse est limitée à 8 m à l'acrotère soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...).

UB - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Sur les murs de clôtures et les façades sur rue des constructions composées de matériaux traditionnels, l'application d'un enduit est toléré à condition de conserver apparents les modénatures et des rappels d'architecture (soubassement, corniche, bandeau, linteaux, appuis de fenêtres, chaînages, encoignures...).

Les façades sur rue, des habitations nouvelles implantées à l'alignement, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angles, etc.) composés de briques de teinte rouge ou de pays ou de parements d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction « contemporaine » existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels (briques, moellons, pierres, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités autorisés seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, vert...),
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge ou de pays ou de parements d'aspect similaire.

SOUS-SOLS

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

MENUISERIES

Dans le cas d'une rénovation, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou placé à l'intérieur de la construction. De plus les volets battants devront être conservés.

Dans le cas de la création d'une nouvelle habitation, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou placé à l'intérieur de la construction et que des volets battants soient posés.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes non contigus et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes non contigus et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates (60 à 80 au m² environ), soit en tuiles grand moule (15 à 22 au m² environ) de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de renouvellement ou de réparation d'une ouverture en toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. S'ils en sont séparés, leur implantation en limite séparative est recommandée.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m, soit d'un grillage.

Les murs pleins et murets seront :

- soit constitués de matériaux traditionnels (brique, silex...),
- soit réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». L'utilisation de la brique rouge en terre cuite ou de parements d'aspect similaire sera exigée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les murets seront surmontés d'une grille à barreaudage droit ou d'un grillage.

Les grillages et murets pourront être doublés d'une haie vive.

Les clôtures sur rue réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilés (de type conifère) est interdite.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont uniquement autorisées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

PROTECTIONS PARTICULIERES

La trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservée. Toute action visant à pérenniser les essences végétales présentes (pelouses, haies, arbres...) sont autorisées. Les surfaces imperméabilisées devront se limiter aux emprises des constructions, installations et aménagements (terrasses...) et aux aires de stationnement.

Les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres) repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise.

Le défrichage partiel ou total sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie...) ou d'équipements d'intérêt général (bassin de rétention...).
- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

- en cas de dégradation phytosanitaire avérée générant un risque potentiel pour le public. Dans ce cas, les essences devront être remplacées par des essences identiques.

UB - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé, au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal, d'entrepôt et de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes,
 - . 1 place de stationnement par chambre.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement « automobiles » doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UB - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Des plantations d'intégration, composées d'essences locales de haute tige, devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique.

UB - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UB - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine regroupant principalement un tissu résidentiel composé de constructions de type pavillonnaire réalisées au coup par coup.

UD - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles

L'édification de sous-sols enterrés.

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions à usage d'habitation.

Dans toute la zone UD, y compris les secteurs énumérés ci-dessus

Les constructions à usage industriel.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit non liés à des activités existantes, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent.

UD - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions sera surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant les constructions projetées, le niveau de plancher de la dalle du rez-de-chaussée des constructions pourra être élevé jusqu'au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de cette même voie au droit de la parcelle.

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les garages liés aux habitations à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie ne dépasse pas 50 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Les autres bâtiments annexes à caractère privatif (bûcher, remise à matériel, abris de jardin...) à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie n'excède pas 20 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Dans toute la zone UD

L'extension des installations existantes classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

UD - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique (sentes piétonnes, chemins ruraux...). Les accès « piétons » ne dépassant pas une largeur de 1,50 mètres y sont tolérés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UD - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Dans l'hypothèse où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

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

Les eaux pluviales devront, de préférence, être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.

UD - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UD - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.
- d'au moins 10 m par rapport à l'emprise de la RD 927.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes aux habitations (garages, remises à matériel, abris de jardin...).
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UD - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne pourront être implantées que sur une seule limite séparative au maximum.

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives, devront être implantées à une distance minimale de 3 m de ces dernières.

Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes des habitations non contiguës à l'habitation principale.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

UD - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les annexes aux habitations non contiguës à l'habitation principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûcher...).

UD - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40 % dans le cas d'implantation de constructions à usage d'activités autorisées (artisanal, agricole, bureaux, entrepôt...).

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UD - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faitage, acrotère...).

De plus, dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles :

- la hauteur maximale sera mesurée à partir du sol naturel après travaux (surélévation de la dalle du rez-de-chaussée d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment.

- en cas d'élévation de la dalle du rez-de-chaussée au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de la voie qui dessert la construction projetée, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de cette altitude moyenne jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faitage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin...) non contiguës à l'habitation principale est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage soit R + Combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des habitations comportant une toiture terrasse est limitée à 5 m à l'acrotère soit rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...).

UD - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

SOUS-SOLS

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates (60 à 80 au m² environ), soit en tuiles grand moule (15 à 22 au m² environ) de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. S'ils en sont séparés, leur implantation en limite séparative est recommandée.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Dispositions particulières applicables dans la section de la rue du Château d'Eau indiquée au règlement graphique

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage.

Les murs et murets seront :

- soit constitués de brique rouge en terre cuite ou de parements d'aspect similaire,
- soit réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». L'utilisation de la brique rouge en terre cuite ou de parements d'aspect similaire sera exigée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Dans le reste de la zone UD

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie vive.
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur doublé ou non d'une haie vive.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

PROTECTIONS PARTICULIERES

La trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservée. Toute action visant à pérenniser les essences végétales présentes (pelouses, haies, arbres...) sont autorisées. Les surfaces imperméabilisées devront se limiter aux emprises des constructions, installations et aménagements (terrasse, aire de stockage ou dépôt, aire d'évolution...) et aux aires de stationnement.

Les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres) repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise.

Le défrichage partiel ou total sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie...) ou d'équipements d'intérêt général (bassin de rétention...).
- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation.
- en cas de dégradation phytosanitaire avérée générant un risque potentiel pour le public. Dans ce cas, les essences devront être remplacées par des essences identiques.

UD - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé, au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal, d'entrepôt et de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes,
. 1 place de stationnement par chambre.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement « automobiles » doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UD - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Des plantations d'intégration, composées d'essences locales de moyenne tige, devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique.

UD - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

UD - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UD - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UH

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant aux hameaux équipés répartis sur l'ensemble du territoire communal.

UH - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions à usage d'habitation.

Dans toute la zone UH, y compris le secteur énuméré ci-dessus

Les constructions et installations à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent.

UH - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les garages liés aux habitations à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie ne dépasse pas 50 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Les autres bâtiments annexes à caractère privatif (bûcher, remise à matériel, abris de jardin...) à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie n'excède pas 20 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Dans toute la zone UH

Les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou d'élevage.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...).

Les parties de construction à usage de bureaux intégrés aux volumes des habitations ou des bâtiments d'activités existants ou projetés.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

UH - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique (sentes piétonnes et chemins ruraux...). Les accès « piétons » ne dépassant pas une largeur de 1,50 mètres y sont tolérés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UH - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Dans l'hypothèse où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

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

Les eaux pluviales devront, de préférence, être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.

UH - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UH - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments annexes (garage, bûcher, abri de jardin, etc.) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

UH - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative au maximum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux annexes des habitations non contiguës à l'habitation principale.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à usage agricole.

UH - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les annexes aux habitations non contiguës à l'habitation principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûcher...).

UH - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60 % dans le cas d'implantation de constructions à usage agricole ou d'élevage.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UH - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + Combles aménageables.

La hauteur maximale des habitations comportant une toiture terrasse est limitée à 5 m à l'acrotère soit rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin...) non contiguës à l'habitation principale est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...).

UH - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Sur les murs de clôtures et les façades sur rue des constructions composées de matériaux traditionnels, l'application d'un enduit est toléré à condition de conserver apparents les modénatures et des rappels d'architecture (soubassement, corniche, bandeau, linteaux, appuis de fenêtres, chaînages, encoignures...).

Les façades sur rue, *des habitations nouvelles implantées à l'alignement*, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angles, etc.) composés de briques de teinte rouge ou de pays ou de parements d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction « contemporaine » existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels (briques, moellons, pierres, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités autorisés seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, vert...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge ou de pays ou de parements d'aspect similaire.

SOUS-SOLS

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes et des toitures terrasses la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates (60 à 80 au m² environ), soit en tuiles grand module (15 à 22 au m² environ) de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de renouvellement ou de réparation d'une ouverture en toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. S'ils en sont séparés, leur implantation en limite séparative est recommandée.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m, soit d'un grillage ou d'une haie vive.

Les murs pleins et murets seront :

- soit constitués de matériaux traditionnels (brique, silex...),
- soit réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». L'utilisation de la brique rouge en terre cuite ou de parements d'aspect similaire sera exigée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les murets seront surmontés d'une grille à barreaudage droit ou d'un grillage.

Les grillages et murets pourront être doublés ou non d'une haie vive.

Les clôtures sur rue réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont uniquement autorisées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

PROTECTIONS PARTICULIERES

La trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservée. Toute action visant à pérenniser les essences végétales présentes (pelouses, haies, arbres...) sont autorisées. Les surfaces imperméabilisées devront se limiter aux emprises des constructions, installations et aménagements (terrasses...) et aux aires de stationnement.

Les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres) repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise.

Le défrichement partiel ou total sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie...) ou d'équipements d'intérêt général (bassin de rétention...).
- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation.
- en cas de dégradation phytosanitaire avérée générant un risque potentiel pour le public. Dans ce cas, les essences devront être remplacées par des essences identiques.

UH - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé, au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes,
 - . 1 place de stationnement par chambre,

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement « automobile » doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UH - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

UH - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

UH - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UH - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1 AUh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à recevoir l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services, le cas échéant. Dans la zone 1 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUh, qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village, à l'entrée nord de St Quentin d'Auteuil fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1 AUh comprend un secteur 1 AUh1 dans lequel l'emprise au sol a été adaptée.

1 AUh - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles

L'édification de sous-sols enterrés.

Au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans toute la zone 1 AUh

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

1 AUh - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat à condition que ces opérations :

- ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
- respectent les orientations d'aménagement et de programmation (document n°4) définies dans la zone.

Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de services ou de tourisme (chambres d'hôtes...).

L'emplacement « A » délimité au règlement graphique à l'entrée nord de St Quentin d'Auteuil est destiné à la réalisation d'un programme de logements comportant 100 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application de l'article L. 151-15) du Code de l'Urbanisme.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les bâtiments et installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine, tennis...) liés aux constructions à usage d'habitation.

Les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

Les constructions, installations ou ouvrages techniques liés à la résorption des eaux pluviales (fossé, bassin, ...).

Les équipements collectifs destinés à la population.

Les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux six derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

De plus, dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions sera surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant les constructions projetées, le niveau de plancher de la dalle du rez-de-chaussée des constructions pourra être élevé jusqu'au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de cette même voie au droit de la parcelle.

De plus, au sein de la trame végétale repérée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les garages liés aux habitations à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie ne dépasse pas 50 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

Les autres bâtiments annexes à caractère privatif (bûcher, remise à matériel, abris de jardin...) à condition que la surface au sol de chaque unité bâtie n'excède pas 20 m² et qu'ils soient édifiés de manière non contiguë.

1 AUh - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles ci-dessous sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Les principes d'aménagement indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°4) devront être respectés.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès « automobile » ne pourra être inférieure à 3,00 m.

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

L'aménagement de la zone 1 AUh devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

1 AUh - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les règles ci-dessous sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1 AUh - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

1 AUh - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation, à l'exception des annexes (garage, abris de jardin, bûcher...) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

1 AUh - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Les constructions ne pourront être implantées que sur une seule limite séparative au maximum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes aux habitations non contiguës à l'habitation principale, ni aux équipements d'infrastructures.

1 AUh - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles ci-dessous sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments annexes aux habitations (garage, abris de jardin, bûcher...).

1 AUh - article 9 - Emprise au sol des constructions

Les règles ci-dessous sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Dans le secteur 1 AUh1

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone 1 AUh

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol pourra être portée à 30 % en cas de réalisation de constructions à usage de bureaux ou de services.

1 AUh - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur maximale sera mesurée à partir du sol naturel après travaux (surélévation de la dalle du rez-de-chaussée d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment.

En application de l'article 2, en cas d'élévation de la dalle du rez-de-chaussée au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de la voie qui dessert la construction projetée, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de cette altitude moyenne jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage soit R+Combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à 5 m à l'acrotère soit rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin...) non contiguës à l'habitation principale est fixée à 6 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

1 AUh - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

TOITURES

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes aux habitations et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas, des bâtiments annexes non contiguës à la construction principale et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates (60 à 80 m au m² environ), soit en tuiles grand module (15 à 22 au m² environ) de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. S'ils en sont séparés, leur implantation en limite séparative est recommandée.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures édifiées le long de la route communale n°7 seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées par un grillage vert monté sur des potelets de même couleur ou des potelets en bois.

Les clôtures édifiées le long de la RD 927 seront composés :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage,
- soit d'un grillage.

Les murs et les murets seront :

- soit constitués de briques rouges ou de pays en terre cuite ou de parements d'aspect similaire,
- soit réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». L'utilisation de la brique rouge ou de pays en terre cuite ou de parements d'aspect similaire sera exigée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les murets et les grillages pourront être doublés par une haie vive.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérés uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les haies vives seront composées d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilés sont interdits.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

1 AUh - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes,
 - . 1 place de stationnement par chambre,

Les places de stationnement « automobile » doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

1 AUh - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les essences végétales seront composées d'essences locales.

1 AUh - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

1 AUh - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1 AUh – article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE 1 AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation purement économique destinée à accueillir des activités non nuisantes (bureaux, artisanat). Localisée au sud-est de St Quentin d'Auteuil, le long de la RD 2, la zone présente une sensibilité paysagère à traiter.

La zone 1AUe fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1 AUe - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

1 AUe - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions à usage de commerce.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage de bureaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit directement liée à des activités existantes, dès lors qu'elle est compatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

1 AUe - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès devront respecter les principes définis dans les OAP (document n°4), les accès directs sur la RD2 sont autorisés.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

1 AUe - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

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

1 AUe - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

1 AUe - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la RD 2.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, ni aux postes de gardiennage.

1 AUe - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m de ces dernières.

1 AUe - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'activités non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

1 AUe - article 9 - Emprise au sol des constructions

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

1 AUe - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faitage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faitage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...).

1 AUe - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Les façades des constructions visibles depuis la RD 2 devront présenter un réel intérêt architectural et respecter les OAP définies dans le secteur (document n°4).

Le sens de faitage de la construction principale devra être orienté parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique (RD2).

MATERIAUX

Les façades et la couverture des constructions (à l'exception des toitures terrasses) doivent être réalisées à l'aide de matériaux présentant des teintes foncées (ardoise, marron, vert...).

L'usage du bois est également admis en façade des constructions.

Les verrières sont autorisées.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures seront composées d'un grillage vert composé de panneaux soudés à maille carrée montés sur des potelets métalliques de même couleur.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les espaces situés entre la façade du bâtiment principal et l'alignement feront l'objet d'un traitement paysager ; ils pourront néanmoins accueillir du stationnement.

1 AUe - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement « véhicules » doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

1 AUE - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Des plantations d'intégration, devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Elles seront composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène ; étant rappelé que certaines de ces essences peuvent provoquer des réactions allergiques.. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

1 AUE - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

1 AUE - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1 AUE – article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne les espaces de plateaux agricoles et les rubans cultivés situés en pied de coteau. Le paysage de terres cultivées domine largement.

A - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

A - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou d'élevage à condition qu'elles s'intègrent au site naturel.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- qu'elles soient limitées à deux nouveaux logements par exploitation, à partir de l'entrée en vigueur du PLU ;
- qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ;
- qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- que la surface de plancher totale par logement n'excède pas 120 m².

Les carrières de marne à usage exclusivement agricole et à but non commercial.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification constitue le complément et le prolongement d'une exploitation agricole en activité, et que les bâtiments soient implantés à proximité du siège d'exploitation.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'implantation d'une installation, d'un ouvrage ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute A16.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue...).

Les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage...).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux cinq derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

A - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout accès à un bâtiment à usage agricole ou d'élevage ne pourra être inférieur à 10 m.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Dans l'hypothèse où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

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

Les eaux pluviales devront, de préférence, être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.

A - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet.

A - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage agricole ou d'élevage doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux emprises publiques.

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU à condition que l'extension projetée n'ait pas pour effet de réduire le recul initial.

A - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

A - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements présentant un caractère d'intérêt général.

A - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A - article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole ou d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des habitations est limitée à 9 m au faîtage soit R + Combles aménageables.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

En cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur de l'extension sera au plus égale ou inférieure à celle du bâtiment agrandi.

A - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des habitations réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angles, etc.) composés de briques de teinte rouge ou de pays ou de parements d'aspect similaire.

Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, vert...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres) repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise.

Leur défrichage partiel ou total sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il concourt à la mise en place, au maintien ou à la restauration d'une continuité écologique.

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...).
- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation.
- en cas de dégradation phytosanitaire avérée générant un risque potentiel pour le public. Dans ce cas, les essences devront être remplacées par des essences identiques.

A - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

A - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

A - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

A - article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés 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. La zone N regroupe :

- la Cuesta du Bray et plus largement le passage grande faune identifié dans l'étude AMBE actualisée en 2012.
- au centre du territoire, les espaces reconnus pour leur richesse écologique (ZNIEFF, passage grande faune) et leur valeur d'espaces naturels (alternance d'espaces forestiers, de prairies, d'herbages, de cultures) présentant une grande variété paysagère caractéristique du Pays de Bray et support de continuités écologiques.
- au sud du territoire, le bois de Ressons pour son caractère naturel forestier.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Na qui correspond à des espaces naturels occupés par une exploitation agricole en activité sur lesquels le développement de l'activité est autorisé.
- un secteur Ni destiné à l'aménagement d'un centre de stockage de déchets inertes.
- un secteur NL voué à l'accueil d'équipements et installations récréatifs et sportifs de plein air.

Un secteur NN sur l'ensemble du site Natura 2000 de la Cuesta du Bray.

N - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans le secteur NN

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles liées à la gestion forestière et aux dispositions d'aménagement, de protection ou de restauration des espaces naturels prises en application du DOCOB.

Dans le reste de la zone N

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

Dans toute la zone N

Les affouillements du sol liés à la création de plans d'eau privatif.

N - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Na

Les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Environnement.

Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.

L'extension mesurée des habitations dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les installations et bâtiments annexes à caractère privatif (piscine, tennis, abris de jardin, bûcher...).

Dans le secteur Ni

- les installations classées ou non pour la protection de l'environnement liées à l'implantation, au fonctionnement et à la gestion d'une installation de stockage de déchets inertes.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.

Dans le secteur NL

Les installations à usage sportif et de loisirs et leurs annexes courantes (vestiaire, tribune, locaux techniques...).

Les aires de stationnement.

Dans la zone N, sauf les secteurs Na, NL et Nn

Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 75 m², et qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum.

Dans toute la zone N

Les installations, aménagements et ouvrages visant la mise en place, le maintien ou la restauration d'une continuité écologique.

L'adaptation et la réfection des immeubles existants légalement édifiés.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants légalement édifiés, à égalité de surface de plancher.

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien :

- de l'autoroute A16 et de son aire de repos (sanitaires...);
- des infrastructures ferroviaires.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

N - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

N - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Dans l'hypothèse où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (caniveau, fossé, ...).

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

Les eaux pluviales devront, de préférence, être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.

N - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

N - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, elle-même édifiée à moins de 5 m de l'alignement, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

N - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur NL

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Dans le reste de la zone N

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges des rus.

N - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements présentant un caractère d'intérêt général.

N - article 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone N

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10 % de la surface totale du terrain.

Dans toute la zone N

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures, ni aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général.

N - article 10 - Hauteur maximale des constructions**DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.

De plus, dans le secteur soumis à des risques naturels prévisibles :

- la hauteur maximale sera mesurée à partir du sol naturel après travaux (surélévation de la dalle du rez-de-chaussée d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment.

- en cas d'élévation de la dalle du rez-de-chaussée au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de la voie qui dessert la construction projetée, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de cette altitude moyenne jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

ooo

Dans le secteur Na

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin...) non contiguës à l'habitation principale est fixée à 6 m au faîtage.

Dans le secteur NL

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.

Dans le reste de la zone N

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 6 m au faîtage.

Dans toute la zone N

En cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur de l'extension sera au plus égale ou inférieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

N - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, vert...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

Les abris pour animaux seront constitués de bois et/ou à l'aide de matériaux de teinte(s) foncée(s) (marron, vert, ardoise...).

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou encore aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité ferroviaire (clôtures défensives...).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres) repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise.

Le défrichement partiel ou total sera toléré dans les cas énumérés ci-après :

- s'il concourt à la mise en place, au maintien ou à la restauration d'une continuité écologique.

- s'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...).

- en cas de réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

- en cas de dégradation phytosanitaire avérée générant un risque potentiel pour le public. Dans ce cas, les essences devront être remplacées par des essences identiques.

N - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

N - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

N - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

N - article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.