

Commune de

TROUSSURES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

20 juin 2013

**MODIFICATION N°1
APPROUVEE EN DATE
DU**

4a

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE UA	8
ZONE UH.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
ZONE 1 AUH	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	49
ZONE A.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	61
ZONE N	62

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Troussures. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4a) et le règlement graphique (documents n°4b, 4c, 4d, 4e, 4f et 4g).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A 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 en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 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. 111-8, 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 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les sentiers piétonniers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (6°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les secteurs soumis à des risques où les constructions sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières au titre de l'article R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 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. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

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.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION 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 d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 – EDIFICATION DE CLOTURES

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

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine mixte dans laquelle se trouvent les parties urbanisées anciennes du village mais aussi quelques extensions récentes de type pavillonnaire.

Cette zone correspond aux rues qui composent l'armature du village de Troussures.

La zone UA comprend un secteur UAt destiné à l'accueil d'unités d'hébergement touristique, sans excéder 4 unités habitables.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA, sauf le secteur UAt

- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les groupes de garages individuels.
- les établissements hippiques.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme et dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et exploitation de carrières.
- les éoliennes domestiques sur mâts.

Dans le secteur UAt

- toute construction à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans toute la zone UA, sauf le secteur UAt

- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, 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.

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 50 m².

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
 - 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.
- les éoliennes domestiques horizontales.

Dans le secteur UA_t

- les unités d'hébergement touristique de type habitat du monde (roulotte tzigane, chalet scandinave, yourte mongole, etc.), sans excéder 4 unités habitables sur l'ensemble du secteur, ainsi que les équipements liés à leur fonctionnement, entretien ou surveillance (bloc sanitaire, remise à matériel, etc.).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct 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. 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 risque pour la circulation peut être interdit.

II - 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 voies et cheminement figurant au plan n°4e doivent être conservés.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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, quand celui-ci sera réalisé.

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

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

2. Eaux pluviales :

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.

La récupération des eaux de pluie à la parcelle et leur recyclage pour d'autres usages, en utilisation extérieure (jardinage, etc.) ou intérieure (toilette, lavage des sols, etc.) sont fortement encouragés.

III - Electricité

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de 800 m².

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

Les constructions doivent être implantées :

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

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,).

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 ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée ne conduit pas à la création d'un nouveau logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des rus.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les structures d'hébergement mobiles ou démontables autorisées en secteur UA4.

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

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40 % dans le cas d'implantation d'activités autorisées, à l'exception de l'artisanat.

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition 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 de toute construction est limitée à 9 m, soit pour les constructions à usage d'habitation à du R+C, ou du R+1 uniquement pour les constructions ayant un toit-terrasse végétalisé.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité autorisée est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone UA, sauf le secteur UAAt

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.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

ASPECT

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 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.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, silex, bois, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni dans le cas où ces changements se font dans un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou d'utilisation de matériaux écologiques.

Les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou utilisant des matériaux écologiques, peuvent déroger aux règles suivantes.

Toutefois,

- l'utilisation du bois sous la forme de rondins est proscrite,
- les toits-terrace ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient végétalisés. Dans ce cas, l'accent devra être mis sur l'architecture des constructions afin de limiter un effet de masse (fractionnement des volumes, jeu de hauteur, etc.) et assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement bâti.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doivent rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur et de couleur trop vive.

Les matériaux employés pour les soubassements devront être identiques à ceux de la façade ou du pignon. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaquette en terre cuite, en pierre, ou en silex et n'excèdera pas 1,20 m de hauteur.

Les façades des constructions à usage d'activité artisanale devront être habillées d'un bardage en bois.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La partie de soubassement apparent pourra être traitée à l'identique du restant de la façade ou du pignon. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaquette en terre cuite, en pierre, ou en silex.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées en façade arrière.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (20 au m² environ) également en terre cuite, en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.

Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.

La pente peut être réduite à 35° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les toits-terrasse sont interdits, à l'exception des toits-terrasse végétalisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Toutefois, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites sauf si elles sont enduites ou peintes.

CLOTURES

Le portail sera implanté avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.

Les clôtures sur rues seront constituées:

- soit de murs pleins,
- soit de grille ou grillage doublés d'une haie,
- soit de haies végétales,

Les clôtures minérales ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit de matériaux locaux : brique en terre cuite, silex, bois, etc.,
- soit de matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing, ...) qui devront l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doivent rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur et de couleur trop vive. De plus, l'utilisation de matériaux locaux, ou de briques de parement en terre cuite, est obligatoire pour réaliser des éléments de rappels : pilliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, l'érable, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Toute autre espèce est interdite.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les murs anciens identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les gîtes ruraux
 - . 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

- pour les autres activités autorisées

. 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.

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 ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement 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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Les fonds de parcelles feront l'objet, de préférence, d'un traitement paysager végétal.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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.

Toute autre espèce est interdite.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

Concernant les haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation. Dans ce cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 m.
- implantation d'une construction en limite séparative.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,30.

Le COS peut être porté à 0,50 si la construction ou une partie de la construction est affectée à un usage commercial ou de bureau.

Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et 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.

Le COS n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

Le COS n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre.

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine peu équipée et partiellement bâtie où la collectivité locale ne souhaite pas permettre un développement urbain important. Quelques constructions supplémentaires peuvent néanmoins être autorisées.

Elle correspond aux hameaux du Croquet et de Bailly.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions et installations à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les groupes de garages individuels.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme et dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- l'ouverture et exploitation de carrières.
- les éoliennes domestiques sur mâts.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 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.
- les éoliennes domestiques horizontales.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct 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. 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.

II - 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.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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, 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 l'article 35-8 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 rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

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.

La récupération des eaux de pluie à la parcelle et leur recyclage pour d'autres usages, en utilisation extérieure (jardinage, etc.) ou intérieure (toilette, lavage des sols, etc.) sont fortement encouragés.

III - Electricité

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de 1300 m².

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs soumis à des conditions spéciales de construction, reportés au plan n°4d

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone UH

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée ne conduit pas à la création d'un nouveau logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 65 % dans le cas d'implantation d'activités agricoles.

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

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition 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 constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m, soit pour les constructions à usage d'habitations du R+C, ou du R+1 uniquement pour les constructions ayant un toit-terrasse végétalisé.

Elle est fixée à 12 m pour les constructions à usage agricole.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

ASPECT

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 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.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, bois, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni dans le cas où ces changements se font dans un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou d'utilisation de matériaux écologiques.

Les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou utilisant des matériaux écologiques, peuvent déroger aux règles suivantes.

Toutefois,

- l'utilisation du bois sous la forme de rondins est proscrite,
- les toits-terrace ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient végétalisés. Dans ce cas, l'accent devra être mis sur l'architecture des constructions afin de limiter un effet de masse (fractionnement des volumes, jeu de hauteur, etc.) et assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement bâti.

SOUS-SOLS

Dans les secteurs soumis à des conditions spéciales de construction, reportés au plan n°4d

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera de minimum 0,30 m par rapport au terrain naturel et la partie de soubassement apparent sera traitée à l'identique du restant de la façade. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaquette en terre cuite, en pierre, ou en silex.

Dans le reste de la zone UH

Non règlementé

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doivent rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur et de couleur trop vive.

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaquette en terre cuite, en pierre, ou en silex.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés en fibro-ciment, en profilés divers, en bois traité ou en béton banché (aspect caillou lavé).

De plus, la ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées en façade arrière.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (20 au m² environ) également en terre cuite, en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.

Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.

La pente peut être réduite à 35° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les toits-terrasse sont interdits, à l'exception des toits-terrasse végétalisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoise synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

La pente des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 25° sur l'horizontale.
Les tôles galvanisées sont proscrites.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites sauf si elles sont enduites ou peintes.

CLOTURES

Les clôtures sur rues peuvent être constituées de murs pleins, de grillage doublé de haies vives ou de haies bocagères et ne devront pas dépasser 1m80 de hauteur.

Les clôtures minérales seront traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures minérales réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, l'érable, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments de petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

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 ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement 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.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Les fonds de parcelles feront l'objet, de préférence, d'un traitement paysager végétal.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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.

Toute autre espèce est interdite.

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,20.

Le COS n'est pas applicable aux bâtiments agricoles autorisés à l'article 2.

Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et 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.

Le COS n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

Le COS n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AUh

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

Caractère de la zone : zone à urbaniser, urbanisable de suite, à vocation principale d'habitat. Elle se situe en entrée sud-ouest du village de Troussures, le long de la voie communale n°9 du CD2 à Troussures.

ARTICLE 1 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE 1 AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'il 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 ou 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 à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE 1 AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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.

II - Voirie

La desserte de la zone 1 AUh sera obtenue à partir du CVO n°9.

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.

ARTICLE 1 AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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, 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 l'article 35-8 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 rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

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.

La récupération des eaux de pluie à la parcelle et leur recyclage pour d'autres usages, en utilisation extérieure (jardinage, etc.) ou intérieure (toilette, lavage des sols, etc.) sont fortement encouragés.

III - Electricité

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE 1 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des limites de fond de parcelle.

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

ARTICLE 1 AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

ARTICLE 1 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 20% de la surface totale du terrain.

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

ARTICLE 1 AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition 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 constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m, soit pour les constructions à usage d'habitations du R+C, ou du R+1 uniquement pour les constructions ayant un toit-terrasse végétalisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

ASPECT

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 faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou utilisant des matériaux écologiques, peuvent déroger aux règles suivantes.

Toutefois,

- l'utilisation du bois sous la forme de rondins est proscrite,
- les toits-terrace ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient végétalisés. Dans ce cas, l'accent devra être mis sur l'architecture des constructions afin de limiter un effet de masse (fractionnement des volumes, jeu de hauteur, etc.) et assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement bâti.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doivent rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur et de couleur trop vive.

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaquette en terre cuite, en pierre, ou en silex.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera de minimum 0,30 m par rapport au terrain naturel et la partie de soubassement apparent sera traitée à l'identique du restant de la façade. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaque en terre cuite, en pierre, ou en silex.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées en façade arrière.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (20 au m² environ) également en terre cuite, en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.

Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.

La pente peut être réduite à 35° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les toits-terrasse sont interdits, à l'exception des toits-terrasse végétalisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites sauf si elles sont enduites ou peintes.

CLOTURES

Les clôtures sur rues seront constituées:

- soit de murs pleins,
- soit de grille ou grillage doublés d'une haie,
- soit de haies végétales,

Les clôtures minérales ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit de matériaux locaux : brique en terre cuite, silex, bois, etc.,
- soit de matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing, ...) qui devront l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doivent rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur et de couleur trop vive. De plus, l'utilisation de matériaux locaux, ou de briques de parement en terre cuite, est obligatoire pour réaliser des éléments de rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, l'érable, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Toute autre espèce est interdite.

ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

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

Les places de stationnement 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.

ARTICLE 1 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Les fonds de parcelles feront l'objet, de préférence, d'un traitement paysager végétal.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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.

Toute autre espèce est interdite.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

ARTICLE 1 AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,30.

Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et 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.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle couvre une large part du territoire communal, sur le plateau et en plaine.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.
- toute construction implantée dans le secteur soumis à des risques, reporté au plan de découpage en zones n°4b (article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme).
- toute activité autorisée à l'intérieur des périmètres immédiat, rapproché et éloigné du point de captage d'eau telle que définie dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 31.12.1986, annexée au PLU.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

- les marnières agricoles.
 - les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.
 - les bâtiments à usage d'activité agricole.
 - les établissements hippiques à usage de loisirs (manèges – randonnées – promenades).
 - le changement de destination des immeubles répertoriés au plan de découpage en zones n°4c, répertoriés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en locaux à vocation artisanale, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de restaurant et de services publics ou d'intérêt général.
 - la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), à condition qu'elles constituent un prolongement de l'activité agricole.
- Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, 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 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.
 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée 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.

II - 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 voies et cheminement figurant au plan n°4e doivent être conservés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

II - Assainissement

1. 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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 rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

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.

La récupération des eaux de pluie à la parcelle et leur recyclage pour d'autres usages sont fortement encouragés.

III - Electricité

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales. Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contigües doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des berges des rus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100 m de la limite de la zone Nn.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 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. 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 constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m, soit pour les constructions à usage d'habitations du R+C.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité est limitée à 15 m, à l'exception des installations de type silo qui ne devront pas excéder la cote NGF 170.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

L'affectation des propriétés à l'usage de dépôts de quelque nature 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.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...), doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs).

Les bâtiments seront réalisés en fibro-ciment, en profilés divers, en bois traité (lames verticales teintés aspect brou de noix), ou en béton lavé.

De plus, la ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les relevés de toitures dits chien assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées en façade arrière.

Les toits-terrasse sont interdits.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes en terre cuite (20 au m² environ), en ardoise naturelle ou matériaux (20x30) de teinte ardoise en pose droite.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de barrières en bois, ou de grillage doublés de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

Les clôtures minérales réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments de petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET 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.130-1 du Code de l'Urbanisme.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments du paysage identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

Concernant les haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation. Dans ce cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 m.
- implantation d'une construction en limite séparative.

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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.

Toute autre espèce est interdite.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle protégée au titre de la qualité du site et des paysages.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur NL à vocation de loisirs. Il correspond à l'étang communal, aux Fontaines de Troussures et à leurs abords.
- un secteur NC à vocation culturelle. Situé sur la butte boisée, il couvre l'ensemble des constructions liées à l'activité du prieuré : le château, le couvent abritant les sœurs et celui destiné au logement des retraitants, ainsi que le parc attenant.
- un secteur Nn qui identifie le secteur naturel concerné par le Site NATURA 2000 de la Cuesta du Bray.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels

Aucune construction ne peut être implantée dans le secteur soumis à des risques, reporté au plan de découpage en zones n°4b, et ce au titre de l'article R.123-11 (b).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan, dans les conditions énoncées à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

Est interdit :

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NL

- les installations à usage de sports, de loisirs ou de plein air et les installations nécessaires à leur fonctionnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans le secteur Nc

- les extensions des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elles soient rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou d'hygiène et qu'elles n'excèdent pas 15% de la surface de plancher déjà réalisée.

Dans le secteur NN

- les aménagements et ouvrages qui peuvent être nécessaires à l'entretien ou à la mise en valeur du milieu naturel.

- les ouvrages légers à vocation touristique (belvédère, table d'orientation, table de pique-nique), uniquement sur le secteur faisant l'objet d'un Emplacement Réservé (ER n°2) inscrit au plan n°4d.

Dans toute la zone N, sauf dans le secteur Nn

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- 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.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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.

II - 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 voies et cheminements figurant au plan n°4e doivent être conservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

II - Assainissement

1. 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 l'article 35-8 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 rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. 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 (canalisation, caniveau, fossé).

La récupération des eaux de pluie à la parcelle et leur recyclage pour d'autres usages, en utilisation extérieure (jardinage, etc.) ou intérieure (toilette, lavage des sols, etc.) sont fortement encouragés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des rus.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NL :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie des terrains appartenant à une même propriété foncière.

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

Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition 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.

Dans le secteur Nc :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser celle des bâtiments dont ils constituent l'extension.

Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NL :

Les ouvrages autorisés seront réalisés en bois.

Dans le secteur Nc :

ASPECT

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.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature 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 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.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (briques, bois, silex, etc.).

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 constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les règles édictées ci-dessus pourront ne pas être imposées dans le cas de projets non conformes à l'architecture traditionnelle mais dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

CLOTURES

Les clôtures sur rues seront constituées:

- soit de murs pleins,
- soit de grille ou grillage doublés d'une haie,
- soit de haies végétales,

Les clôtures minérales ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit de matériaux locaux : brique en terre cuite, silex, bois, etc.,
- soit de matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing, ...) qui devront l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doivent rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur et de couleur trop vive. De plus, l'utilisation de matériaux locaux, ou de briques de parement en terre cuite, est obligatoire pour réaliser des éléments de rappels : pilliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les haies végétales seront constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, l'érable, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Toute autre espèce est interdite.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs anciens protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans toute la zone N, sauf le secteur Nc :

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

Dans le secteur Nc :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les bâtiments accueillant du public,

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de réfectoire ou de salle de conférence.

Les places de stationnement seront aménagées dans l'emprise de la propriété (constituée de terrains contigus ou non), objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, et pas nécessairement dans l'emprise du terrain qui reçoit le projet de construction.

Les places de stationnement aménagées doivent être réalisées avec des matériaux perméables et être végétalisées.

Les places de stationnement 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.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET 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. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

L'utilisation de thuyas et d'espèces assimilées est interdite.

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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. Toute autre espèce est interdite.

Dans le secteur Nc

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zone n°4f. Ces dernières seront constituées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller 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. Toute autre espèce est interdite.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies identifiées au plan sont protégées en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

Concernant les haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation. Dans ce cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 m.
- implantation d'une construction en limite séparative.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.