

Département de l'AUBE

Commune de : **SAINT-AUBIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Modifié par la Modification Simplifiée N° 1

Vu pour être annexé

à la délibération
du 19 Février 2024

approuvant la modification n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Prescription du P.L.U. : le 15 Novembre 2012

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

30 Ter rue Charles Delaunay

10000 Troyes

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	1
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
- Zone UA.....	7
- Zone UB	16
- Zone UE.....	25
- Zone UJ	29
- Zone UR	36
- Zone UX.....	42
- Zone UY.....	48
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
- Zone 1AU (1Aua, 1Aub et 1AUc).....	55
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	64
- Zone A et secteurs Ah et Ay	64
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	72
- Zone N et secteur Nh	72
- Zone NP	78
VI. EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	82
VIII. ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME.....	83
IX. ANNEXES :.....	84
Places de stationnement	
Définition des constructions dites annexes	
Définition d'un appendice d'accès	

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de SAINT-AUBIN, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. – REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

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

A) Les servitudes d'utilité publique

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

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

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

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

- a) R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

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

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

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

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

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

G) Permis de démolir

Les démolitions, situées dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine, sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

Les éléments du paysage et du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont soumis au permis de démolir par application des articles L.421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal (R.421-27 du code de l'urbanisme).

H) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne – Service régionale de l'archéologie (3 faubourg Saint-Antoine - CS 60449 - 51037 Châlons-en-Champagne)

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

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

- **La zone UA** est une zone urbaine entièrement équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, elle correspond au bâti ancien de la commune.
- **La zone UB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.
Un secteur Uba est défini au sein duquel au moins la moitié de la végétation existante doit être conservée.
- **La zone UE** est une zone urbaine dédiée aux équipements techniques publics et d'intérêt collectif, de sports et de loisirs, ...
- **La zone UJ** est une zone urbaine à vocation de jardins. Ceux-ci sont à préserver de l'urbanisation en raison de leur qualité ou de leur localisation.
- **La zone UR** est une zone urbaine destinée aux activités de restauration et d'hôtellerie.
- **La zone UX** est une zone urbaine destinée aux activités de traitement des déchets.
- **La zone UY** est une zone urbaine qui est dédiée aux activités agro-industrielles.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone urbanisable. Les constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Elle comprend trois secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- Le **secteur 1AUa** : Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le **secteur 1AUb** : Les constructions y sont autorisées au coup par coup et à condition que 50% de la végétation existante soit conservée.
- Le **secteur 1AUc** : Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

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

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

La zone A comprend deux secteurs, Ah et Ay :

- Le **secteur Ah** désigne les sites d'habitat isolé en zone agricole.
- Le **secteur Ay** désigne un site d'habitat isolé en zone agricole et en lien avec les activités agro-industrielles de la zone UY.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

La **zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

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

La zone N comprend un **secteur Nh** qui désigne les sites d'habitat isolé en zone naturelle.

La **zone NP** est une zone naturelle à protéger en raison de la sensibilité de l'espace : zones humides, site Natura 2000, PPRI, ...).

3.5 - EMPLACEMENTS RESERVES

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

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

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



3.6 - ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine ou du paysage, figurés au plan par un des symboles ci-contre et un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.



3.7 - ZONE INONDABLE

La commune de Saint-Aubin est soumise au risque d'inondation et est concernée par le PPR Inondation du Bassin Aval de la Seine en vigueur. La commune est également concernée par la nouvelle étude Antéa-Seine qui redéfinit les zones inondables. Sur le plan de zonage, la zone inondable (regroupant le périmètre du PPRI et celui de la nouvelle étude Seine) est reportée à titre indicatif.



3.8 - BATIMENT AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par le symbole ci-contre.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine entièrement équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, elle correspond au bâti ancien de la commune.

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

- Les constructions à usage industriel non compatibles avec une zone habitée.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf extension des activités existantes.
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...).
- Les sous-sols.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° 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.

2.2. Sont admis

- Toutes les constructions compatibles avec la vocation résidentielle de la zone : les constructions à usage d'habitation, les extensions, les dépendances et les annexes (garages, abris, ...).
- Les activités artisanales, commerciales, de services, de bureau, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage).
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.
- Les aires de jeux, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées d'origine industrielle, agricole ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Au moins un élément construit (de la construction principale ou non, clôture exclue) devra s'implanter à l'alignement.

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

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

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

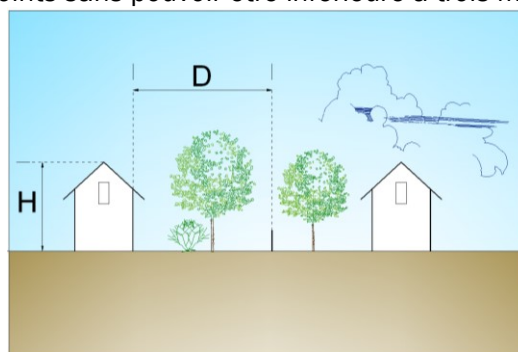
Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Toutes les constructions seront implantées soit :

- sur la ou les limites séparatives,
- à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres = $H/2 \geq 3$ mètres min.



$D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres

7.2. Les piscines, y compris leurs rebords, seront implantées à 3m minimum de la ou les limites séparatives.

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

10.1. La hauteur maximale de toutes les constructions ne doit pas dépasser **6 mètres** à l'égout, y compris pour les bâtiments à usage d'activité.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à **6 m**, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez-de-chaussée), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

10.4. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étrangers à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra se rapprocher de l'aspect d'une verrière.

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

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°).
- Les couvertures seront de tons rouges vieillis à bruns
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosés, beige ocré et les toitures en chaume sont également interdites.
- Sur les toitures anciennes, les autres matériaux (types ardoise, zinc) qui correspondent à leur état d'origine seront conservés, restaurés ou restitués.
- Les différentes toitures d'un bâtiment doivent respecter une harmonie dans les couleurs et matériaux utilisés.
- Les toitures "terrace" ne seront autorisées que s'il s'agit d'installation de dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires, toitures végétales.

Pour les annexes, dépendances et extensions :

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.
- Dans le cadre d'une véranda, d'une extension, ou d'une dépendance de la construction existante, y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

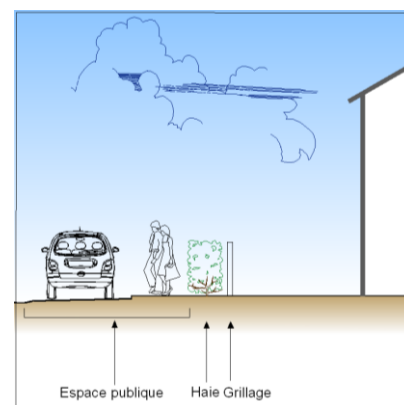
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2m.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- .
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- En cas de réalisation d'une nouvelle clôture, celle-ci doit prendre en compte l'esprit des clôtures avoisinantes existantes.
- Le long de la RD 442 uniquement, les portails devront être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement, sauf contrainte technique liée aux constructions existantes.

1. Les clôtures en façade sur rue :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine,
- d'une haie constituée d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage, la haie étant entre le domaine public et le grillage,
- d'un muret surmonté ou non d'une grille au barreaudage vertical ; le muret étant de ton identique à la construction principale.
- les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits

En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, celle-ci peut être réalisée dans le respect des caractéristiques de la clôture existante, en dérogeant aux règles ci-dessus.



2. Les clôtures en limites séparatives, hormis celles au droit (parallèle, perpendiculaire ou en intersection) des sentes identifiées au titre des éléments de patrimoine et de paysage à protéger (article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine,
- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

3. Les clôtures en limites séparatives, au droit (parallèle, perpendiculaire ou en intersection) des sentes identifiées au titre des éléments de patrimoine et de paysage à protéger (article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Deux places de stationnements par logement doivent être matérialisées sur la parcelle en plus du stationnement couvert s'il existe. (la dimension minimale d'une place est de 12,50 m²).

12.2. Les places de garage existantes dans un bâtiment à rénover devront :

- soit être conservées,
- soit être reportées sur l'unité foncière.

12.3. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

12.4. Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Au moins 20% de l'unité foncière doit être dédiée aux espaces verts.

13.2. Au moins la moitié des plantations existantes sur l'unité foncière seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

13.3. En cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, les haies de clôtures seront composées d'essences locales mélangées.

13.4. Sur l'unité foncière, les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

13.5. La plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction ou d'accès sur l'unité foncière.

13.6. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.

Un secteur UBa est défini au sein duquel au moins la moitié de la végétation existante doit être conservée.

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

- Les constructions à usage industriel non compatibles avec une zone habitée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

2.2. Sont admis dans toute la zone UB, y compris le secteur UBa

- Toutes les constructions compatibles avec la vocation résidentielle de la zone : les constructions à usage d'habitation, les extensions, les dépendances et les annexes (garages, abris, ...).
- Les activités artisanales, commerciales, de services, de bureau, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances, (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage).

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.
- Les aires de jeux, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. En plus, dans le secteur UBa uniquement

Au moins 50% de la végétation existante sur l'unité foncière doit être conservée.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Quand des contraintes techniques ne rendent pas possible un raccord au réseau d'assainissement collectif, un assainissement individuel doit être prévu sur l'unité foncière conformément aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. La construction principale y compris ses extensions et dépendances (annexes exclues) devra être implantée dans sa globalité entre 3,0 m et 35,0 m maximum.

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

6.3. Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'activités pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

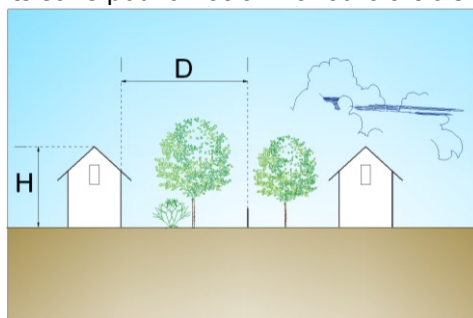
Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Toutes les constructions seront implantées soit :

- sur la ou les limites séparatives,
- à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres = $H/2 \geq 3$ mètres min.



$$D = H/2 \text{ avec un minimum de 3 mètres}$$

7.2. Les piscines, y compris leurs rebords, seront implantées à 3m minimum de la ou les limites séparatives.

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

10.1. La hauteur maximale de toutes les constructions ne doit pas dépasser **6 mètres** à l'égout, y compris pour les bâtiments à usage d'activité.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à **6 m**, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez-de-chaussée), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

10.4. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra se rapprocher de l'aspect d'une verrière.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°).
- Les couvertures seront de tons rouges vieillies à bruns
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocre et les toitures en chaume sont également interdits.
- Sur les toitures anciennes, les autres matériaux (types ardoise, zinc) qui correspondent à leur état d'origine seront conservés, restaurés ou restitués.
- Les différentes toitures d'un bâtiment doivent respecter une harmonie dans les couleurs et matériaux utilisés.

Pour les annexes, dépendances et extensions :

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.
- Dans le cadre d'une véranda, d'une extension, d'une dépendance de la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.
- Les toitures "terrasse" ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2m.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Les portails devront être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement, le long de la RD 442 uniquement, sauf contrainte technique liée aux constructions existante.

1. Les clôtures en façade :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage (le muret devra être dans le même ton que la construction principale),
- d'une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage (les grillages simples sont interdits).
- Les panneaux de bois, bloc béton, palplanche et brise-vue sont interdits.

2. Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Deux places de stationnement par logement doivent être matérialisées sur la parcelle en plus du stationnement couvert s'il existe (la dimension minimale d'une place est de 12,50 m²).

12.2. Les places de garage existantes dans un bâtiment à rénover devront soit :

- être conservées,
- être reportées sur l'unité foncière.

12.3. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

12.4. Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Au moins 20% de l'unité foncière doit être dédiée aux espaces verts.

13.2. En UB uniquement : Au moins la moitié des plantations existantes sur l'unité foncière seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

En UBa uniquement : Au moins la moitié des plantations existantes sur l'unité foncière seront maintenues.

13.3. En cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, les haies de clôtures seront composées d'essences locales variées.

13.4. Sur l'unité foncière, les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

13.5. La plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction ou d'accès sur l'unité foncière.

13.6. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux équipements techniques, publics, ou d'intérêt collectif, de sports et de loisirs, ...

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

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappel

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° 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.

2.2 Sont admis

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions devront s'implanter soit :

- à l'alignement,
- en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions devront s'implanter soit :

- en limite,
- en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures en limites séparatives, au droit (parallèle, perpendiculaire ou en intersection) des sentes identifiées au titre des éléments de patrimoine et de paysage à protéger (article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales variées est imposée.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE UJ

La zone UJ est une zone urbaine à vocation de jardins. Ceux-ci sont à préserver de l'urbanisation en raison de leur qualité ou de leur localisation.

ARTICLE UJ 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° 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.

2.2. Sont admis

- Les piscines couvertes ou non.
- Les annexes d'une superficie de 20 m² de surface plancher maximum par unité foncière et d'un seul tenant, à l'exception des piscines qui sont exclues de ce calcul.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Quand des contraintes techniques ne rendent pas possible un raccord au réseau d'assainissement collectif, un assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement communal doit être prévu sur l'unité foncière.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions devront s'implanter soit :

- en limite,
- en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

7.2. Les piscines, y compris leurs rebords, seront implantées à 3m minimum de la ou les limites séparatives

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

Article non réglementé.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

10.1. La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser **3 mètres** à l'égout.

10.2. La hauteur maximale des couvertures de piscine ne doit pas dépasser **3 mètres** au point le plus haut.

10.3. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterré de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- L'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement.
- Pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et la règle sur les versants n'est pas applicable.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

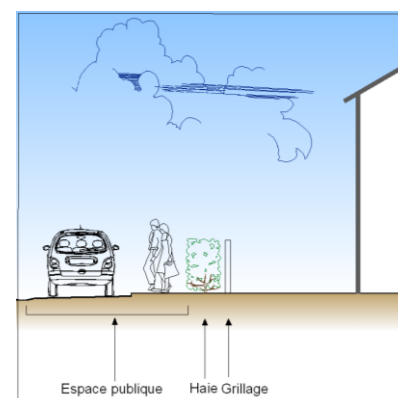
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) doit être de 0,60m minimum et 1m maximum.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Pour l'ensemble des clôtures, les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- En cas de réalisation d'une nouvelle clôture, celle-ci doit prendre en compte l'esprit des clôtures avoisinantes existantes.

1. Les clôtures en façade :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine,
- d'une haie constituée d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage, la haie étant entre le domaine public et le grillage,
- d'un muret surmonté ou non d'une grille au barreaudage vertical ; le muret étant de ton identique à la construction principale.

En cas de réfection ou de prolongement d'une clôture existante, celle-ci peut être réalisée dans le respect des caractéristiques de la clôture existante, en dérogeant aux règles ci-dessus.



2. Les clôtures en limites séparatives, hormis celles au droit (parallèle, perpendiculaire ou en intersection) des sentes identifiées au titre des éléments de patrimoine et de paysage à protéger (article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine,
- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

3. Les clôtures en limites séparatives, au droit (parallèle, perpendiculaire ou en intersection) des sentes identifiées au titre des éléments de patrimoine et de paysage à protéger (article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UJ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Au moins 50% de l'unité foncière doit être dédiée aux espaces verts.

13.2. Au moins la moitié des plantations existantes sur l'unité foncière seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.3. En cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, les haies de clôtures seront composées d'essences locales.

13.4. sur l'unité foncière, la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction ou d'accès.

13.5. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UJ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UJ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE UR

La zone UR est une zone urbaine destinée aux activités de restauration et d'hôtellerie.

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

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les annexes détachées.
- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UR2.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
2. Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 619 sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2012051-0016, en matière d'isolation acoustique.

2.2. Sont admis

- La construction de bâtiments liés à l'activité de restauration et d'hôtellerie.
- Le changement de destination des constructions existantes y compris pour la création de locaux liés à la restauration et à l'hôtellerie, mais sans création de nouveaux logements constituant une habitation.
- La réhabilitation, l'extension des constructions ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent, sans création de nouveaux logements à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UR 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement***Eaux usées :***

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Toutes les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Toutes les constructions devront s'implanter soit :

- en limite,
- en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

- Dans le cadre de la réalisation d'extensions ou de réhabilitation, la hauteur de la construction existante (à la date d'approbation du PLU) pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les nouvelles constructions sont limitées à 6 m à l'égout.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UR 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étrangers à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra se rapprocher de l'aspect d'une verrière.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterré de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.
- Dans le cadre d'une véranda, d'une extension, d'une dépendance de la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures

Rappel : *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.*

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) doit être de 0,60m minimum et 1m maximum.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours ;
- Pour l'ensemble des clôtures, les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- En cas de réalisation d'une nouvelle clôture, celle-ci doit prendre en compte l'esprit des clôtures avoisinantes existantes.
- Le long de la RD 619, les portails devront être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement, sauf contrainte technique liée aux constructions existantes.

1. Les clôtures en façade :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage (les grillages simples sont interdits).

2. Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

ARTICLE UR 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales variées est imposée.

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

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UR 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UR 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine destinée aux activités de traitement des déchets.

ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les habitations.
- Les bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement.
- Les caravanes isolées.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique ; il est rappelé que tout projet de construction est soumis à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2. Sont admis

- Les constructions liées à la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les dépôts liés à l'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'activité ;
- Les constructions légères liées à l'activité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions devront respecter un recul de 12m minimum par rapport à l'alignement.

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions devront s'implanter soit :

- en limite,
- en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du plancher le plus bas jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser **10 mètres** à l'égout.

10.2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou le ton anthracite.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.
- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,5 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture,

ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales variées est imposée.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 7 : ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine dédiée aux activités agro-industrielles.

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

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...).

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique ; il est rappelé que tout projet de construction est soumis à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2. Sont admis

- Les constructions liées à la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions, dépendances et annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent avoir une surface de plancher total (habitation + extension + annexe + dépendance...) maximum de 150 m², par habitation nécessaire.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions devront respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 442 et de 1 mètre par rapport aux autres voies.

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions devront s'implanter soit :

- en limite,
- en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

10.1. La hauteur maximale des constructions à vocation économique ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'égout.

10.2. La hauteur des bâtiments pourra dépasser 15 m à l'égout dans le cadre de constructions techniques particulières type silo

10.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) et leurs extensions, annexes et dépendances ne doit pas dépasser **6 m** à l'égout.

10.4. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

Pour les bâtiments agricoles et d'activités agro-industrielles :

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou le ton anthracite.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°).
- Les couvertures de tons rouge et orangé sont interdites.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocre et les toitures en chaume sont également interdits.
- Sur les toitures anciennes, les autres matériaux (types ardoise, zinc) qui correspondent à leur état d'origine seront conservés, restaurés ou restitués.
- Les différentes toitures d'un bâtiment doivent respecter une harmonie dans les couleurs et matériaux utilisés.
- Les toitures "terrasse" ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou s'il s'agit d'installation de dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires, toitures végétales, ou encore de la toiture d'une extension accolée à la construction principale.

Pour les annexes, extensions et dépendances :

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.
- Dans le cadre d'une véranda, d'une extension, ou d'une dépendance de la construction existante, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

En plus, pour les bâtiments agricoles et d'activités agro-industrielles :

- Les bardages seront dans les tons foncés ou beiges.
- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

11.5. Clôtures :

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Pour les bâtiments d'activités :

- Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,5 mètres.
- les clôtures doivent être constituées d'un grillage.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) doit être de 0,60m minimum et 1m maximum.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Pour l'ensemble des clôtures, les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Les portails devront être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement, le long de la RD 442 uniquement, sauf contrainte technique liée aux constructions existante.

1. Les clôtures en façade :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage (les grillages simples sont interdits).

2. Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture,

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales variées est imposée.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone urbanisable. Les constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Elle comprend trois secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- Le **secteur 1AUa** : Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le **secteur 1AUb** : Les constructions y sont autorisées au coup par coup et à condition que 50% de la végétation existante soit conservée.
- Le **secteur 1AUc** : Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

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

- Les constructions à usage industriel non compatibles avec une zone habitée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, ordures ménagères, déchets, matériaux, etc...).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2),

2.2. Sont admis

Dans toute la zone 1AU (secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc) :

- Toutes les constructions compatibles avec la vocation résidentielle de la zone : les constructions à usage d'habitation, les extensions, les dépendances et les annexes (garages, abris, ...).

- Les activités artisanales, commerciales, de services, de bureau, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.
- Les aires de jeux, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1AUa uniquement :

- L'aménagement de la zone devra se faire par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans les zones 1AUb et 1AUc uniquement :

- L'aménagement devra se faire au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses sont interdits.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Quand des contraintes techniques ne rendent pas possible un raccord au réseau d'assainissement collectif, un assainissement individuel doit être prévu sur l'unité foncière conformément aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. La construction principale, y compris ses extensions et dépendances (annexes exclues) devra être implantée dans sa globalité entre 3,0m et 35,0m maximum.

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

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

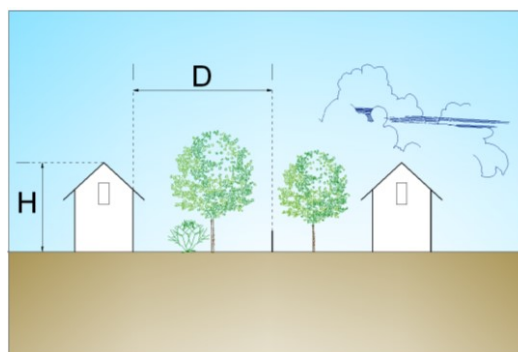
Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Toutes les constructions seront implantées :

- soit sur la ou les limites séparatives,
- soit à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres = $H/2 \geq 3$ mètres min.



$D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres

7.2. Les piscines, y compris leurs rebords, seront implantées à 3m minimum de la ou les limites séparatives.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

10.1. La hauteur maximale de toutes les constructions ne doit pas dépasser **6 mètres** à l'égout, y compris pour les bâtiments à usage d'activité.

10.2. Le niveau 0 de la construction constitué par le plancher le plus bas (rez-de-chaussée), ne doit pas être implanté plus bas que le niveau naturel d'écoulement des eaux pluviales.

10.3. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra se rapprocher de l'aspect d'une verrière.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°).
- Les couvertures de tons rouge et orangé sont interdites.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocre et les toitures en chaume sont également interdits.
- Les différentes toitures d'un bâtiment doivent respecter une harmonie dans les couleurs et matériaux utilisés.

Pour les annexes, extensions et dépendances :

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.
- Dans le cadre d'une véranda, d'une extension, ou d'une dépendance de la construction existante, y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.
- Les toitures "terrasse" ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2m.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Pour l'ensemble des clôtures, les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Les portails devront être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement, le long de la RD 442 uniquement, sauf contrainte technique liée aux constructions existante.

1. Les clôtures en façade :

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage (le muret devra être dans le même ton que la construction principale),
- d'une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage (les grillages simples sont interdits).
- Les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.

2. Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Deux places de stationnements par logement doivent être matérialisées sur la parcelle en plus du stationnement couvert s'il existe. (la dimension minimale d'une place est de 12,50 m²).

12.2. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

12.3. Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les secteurs 1AUa et 1AUc uniquement :

13.1. Au moins 20% de l'unité foncière doit être dédiée aux espaces verts.

13.2. En cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, les haies de clôtures seront composées d'essences locales variées.

13.3. Sur l'unité foncière, les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

13.4. La plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction ou d'accès, sur l'unité foncière.

13.5. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager.

13.6. Pour la réalisation des franges végétales, définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci seront composées d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Dans le secteur 1AUb uniquement :

13.1. Au moins 40% de l'unité foncière doit être dédiée aux espaces verts.

13.2. Au moins la moitié des plantations existantes seront maintenues sur l'unité foncière.

13.3. En cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, les haies de clôtures seront composées d'essences locales variées.

13.4. Sur l'unité foncière, les espaces libres de toutes constructions et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

13.5. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un aménagement paysager

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

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

La zone A comprend deux secteurs, Ah et Ay :

- le **secteur Ah** désigne les sites d'habitat isolé en zone agricole,
- le **secteur Ay** désigne un site d'habitat isolé en zone agricole et en lien avec les activités agro-industrielles de la zone UY.

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

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

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
2. Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 619 sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2012051-0016, en matière d'isolation acoustique.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° 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.
4. Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique ; il est rappelé que tout projet de construction est soumis à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2. Sont admis

Dans la zone A uniquement (secteurs Ah et Ay exclus) :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 120m² de surface de plancher.

- La réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- Le stationnement temporaire des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Pour les constructions existantes identifiées par le symbole : * :
 - Le changement de destination est autorisée, y compris pour la création de bureaux, mais sans création de nouveaux logements constituant une habitation.
 - L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du PLU, ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent.

Dans le secteur Ah uniquement :

- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du PLU)
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Dans le secteur Ay uniquement :

- Le changement de destination des constructions y compris pour la création de logements de gardiennage et de bureaux.
- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...), d'une surface plancher de 40m² maximum par unité foncière.
- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du PLU) ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

Les eaux usées d'origine industrielles agricole ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Toutes les constructions devront s'implanter :

- en retrait de 5 m minimum par rapport aux RD 442 et RD619,
- à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement des autres voies.

6.2. Toutes les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et chemins concernés par le passage de la canalisation d'eau potable desservant Fontaine-Mâcon. Il s'agit du chemin d'exploitation dit de la pièce de vingt-deux et d'une partie de la RD68 (entre le croisement avec le chemin de la pièce vingt-deux et le croisement avec la RD442).

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Toutes les constructions devront s'implanter :

- soit en limite,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

7.2. Toutes les constructions devront s'implanter :

- en retrait de 5 m par rapport à la canalisation d'eau potable desservant Fontaine-Mâcon

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

Dans la zone A uniquement, secteurs Ah et Ay exclus :

10.1. La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 15 mètres à l'égout au maximum.

10.2. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans les secteurs Ah et Ay uniquement :

10.1. Dans le cadre de réhabilitation dont la hauteur est supérieure à 6 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2. La hauteur des annexes, extensions et dépendances est limitée à 6 mètres à l'égout.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra se rapprocher de l'aspect d'une verrière.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes, de pente traditionnelle (entre 30° et 45°).
- Les couvertures de tons rouge et orangé sont interdites.
- Les formes tiges de botte, romane, les tons rosé, beige ocre et les toitures en chaume sont également interdits.
- Sur les toitures anciennes, les autres matériaux (types ardoise, zinc) qui correspondent à leur état d'origine seront conservés, restaurés ou restitués.
- Les différentes toitures d'un bâtiment doivent respecter une harmonie dans les couleurs et matériaux utilisés.
- Les toitures "terrasse" ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou s'il s'agit d'installation de dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires, toitures végétales, ou encore de la toiture d'une extension accolée à la construction principale.

Pour les annexes, extensions et dépendances :

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal,
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite,
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.
- Dans le cadre d'une véranda, d'une extension, ou d'une dépendance de la construction existante, y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée et le degré de pente n'est pas applicable.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, cuves, stockage, tunnel, ...),
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou de ton anthracite,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée,
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

Pour les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole :

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée.

En plus, pour les bâtiments à usage agricole uniquement :

- les bardages seront dans les tons foncés ou beiges,
- les bardages en tôle pré laquée sont autorisés,
- une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) doit être de 0,60m minimum et 1m maximum.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Pour l'ensemble des clôtures, les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- En cas de réalisation d'une nouvelle clôture, celle-ci doit prendre en compte l'esprit des clôtures avoisinantes existantes.
- Le long de la RD 442 uniquement, les portails devront être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement, sauf contrainte technique liée aux constructions existante.

Pour les secteurs Ah et Ay uniquement :

1. Les clôtures en façade :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage (le muret devra être dans le même ton que la construction principale),
- d'une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage (les grillages simples sont interdits).

2. Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture,

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de la construction d'un bâtiment agricole, une haie d'essences locales variées devra être plantée au minimum le long de la voie de desserte du bâtiment.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur Nh : Il désigne les sites d'habitat isolé en zone naturelle.

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

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
2. Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique ; il est rappelé que tout projet de construction est soumis à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2. Sont admis

Dans la zone N et le secteur Nh :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- La réhabilitation des constructions existantes

Dans le secteur Nh uniquement :

- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...), d'une surface plancher de 40m² maximum par unité foncière.
- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du PLU).

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur, aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Toutes les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

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

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Toutes les constructions devront s'implanter soit :

- en limite,
- en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

Dans la zone N et le secteur Nh :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le secteur Nh uniquement :

- Les constructions à destination d'habitation, les annexes, dépendances et extensions, ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout ;
- Dans le cadre de réhabilitation dont la hauteur est supérieure à 6 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et le secteur Nh :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le secteur Nh uniquement :

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région ou éléments de construction étranger à la région, ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures devra se rapprocher de l'aspect d'une verrière.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,8 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Tout plancher bas du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au minimum 0,10 m par rapport au niveau moyen du sol de l'emprise de la construction.
- En cas de différence de niveau par rapport à la voie qui dessert la parcelle, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. Toitures

Pour les annexes, extensions et dépendances :

- La teinte des toitures, de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière, doit être identique à celles du bâtiment principal.
- Pour les bâtiments détachés, l'utilisation de la tôle à l'état brut est interdite.
- Les toitures doivent être constituées de 2 versants minimum ou d'un seul si la construction est implantée à l'alignement ou que la construction est accolée au bâtiment principal.

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle pré laquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités.
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.5. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m ; la hauteur du muret (ou partie opaque de la clôture) doit être de 0,60m minimum et 1m maximum.
- La hauteur peut être limitée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Pour l'ensemble des clôtures, les panneaux de bois, blocs béton, palplanches et brise-vue sont interdits.
- Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- En cas de réalisation d'une nouvelle clôture, celle-ci doit prendre en compte l'esprit des clôtures avoisinantes existantes.

Pour le secteur Nh uniquement :**1. Les clôtures en façade :**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage (le muret devra être dans le même ton que la construction principale),
- d'une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage (les grillages simples sont interdits).

2. Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle à protéger en raison de la sensibilité de l'espace : zones humides, site Natura 2000, PPRI, ...).

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

- Les défrichements
- Les dépôts de toute nature
- Le stationnement de caravanes
- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE NP 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
2. Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 619 sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2012051-0016, en matière d'isolation acoustique.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° 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.
4. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.
5. Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection d'un Monument Historique ; il est rappelé que tout projet de construction est soumis à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.
6. **Dans les espaces concernés par la zone inondable :** Les constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin Amont de la Seine (PPRI). Des cotes de seuil pourront être fixées par les services en charge de la gestion des risques et de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.2. Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- La réhabilitation des constructions existantes

ARTICLE NP 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008 précisant les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation de ces équipements). Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est à privilégier pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes. Les branchements sur une propriété privée doivent être enterrés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Toutes les constructions devront s'implanter :

- soit en limite,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

Article non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE NP 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures en limites séparatives, au droit (parallèle, perpendiculaire ou en intersection) des sentes identifiées au titre des éléments de patrimoine et de paysage à protéger (article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences locales.

ARTICLE NP 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales variées est imposée.

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

ARTICLE NP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE NP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

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



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

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

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

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



TITRE VII

ARTICLE L.123-1-5 III 2°

DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

(...)

III 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;



TITRE VIII ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

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

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

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

Article L332-7-1

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

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Il est convenu qu'une :

- **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant une pièce de vie. Qu'elle corresponde à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante,
- **dépendance** est une construction accolée à la construction principale, mais qui n'est pas une pièce de vie,
- **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur le même terrain. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un abri de jardin, cabanon, une piscine (couverte ou non), une dépendance, un local technique. Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

3/ DEFINITION D'UN APPENDICE D'ACCES

Un **appendice d'accès** est un passage privé, dont les dimensions ne permettent pas l'accès des véhicules de secours et de ramassage des ordures.