

RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local D'Urbanisme d' Epagny

Commune d' Epagny

Révision Simplifié n°1

Règlement

Révision simplifiée du P.L.U. approuvée par
délibération du Conseil Municipal le 26 octobre 2007

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 NOV. 2007



Cogit Habilis
S t r a s b o u r g

CHAPITRE 4 - ZONE UT

Caractère de la zone

Elle correspond au secteur de la commune destiné à accueillir les activités liées à la restauration, à l'hôtellerie et au tourisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UT2.

UT 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions liées à la restauration, à l'hôtellerie et au tourisme
- 2.2 La création de logements d'habitation strictement liés à l'activité du site ou à l'hébergement des salariés
- 2.3 Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique
- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.5 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.6 Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 2.7 La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction si celle-ci dépasse les normes du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UT 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UT 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UT 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à 4 mètres.
- 6.2 Les extensions de bâtiments ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1 pourront s'implanter dans le prolongement de la façade donnant sur rue.

UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à 4 mètres.
- 7.2 Si une construction ne respecte pas ces dispositions à la date d'approbation du PLU, les extensions sont possibles dans le prolongement de la façade.

UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UT 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

UT10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée et s'aligner sur les hauteurs existantes dans le voisinage immédiat.

UT 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le traitement des façades fera l'objet d'attentions particulières.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UT 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les conditions minimales suivante :

- 2 emplacements pour 10 m² de restaurant

- 7 emplacements pour 10 chambres

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UT13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UT 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme d'Epagny

Commune d'Epagny

Modification du Règlement

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
le 26 octobre 2007

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

23 OCT. 2007



Cogit Habilis
S t r a s b o u r g

Préambule

La présente modification du règlement du Plan d'Urbanisme d'Épagny, approuvé le 12 juillet 2004 porte sur les points suivants :

- 1) Modification de l'article N11 et A11
- 2) Modification des l'article A 6 et N6, ainsi qu'UB6 et AU6
- 3) Modification des articles 7 des zones UA, UB et AU ;
- 4) Modifications de article 2 et 11.4 de la zone AU

MODIFICATION DU RÈGLEMENT EN ZONE NO

Article NO 11 : Aspects extérieurs

Article NO 11.3 (actuel) :

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Article NO 11.3 (modifié) :

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Article A 11.3 (actuel) :

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 20 et 45°

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage

11.3.4 Dans tous mes cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Article A 11.3 (modifié) :

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

MODIFICATION DES ARTICLE A6 ET N6

A 6, N6, UB6, AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UB 6 (Actuel) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

Article AU 6 (Actuel) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

Article A 6 (Actuel) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

Article N 6 (Actuel) :

Néant.

Article UB 6 (Modifié) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique ou privée

Article AU6 6 (Modifié) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique ou voie privée

Article A 6 (Modifié) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique ou voie privée

Article N 6 (Modifié) :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique ou voie privée

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 1,50 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans mur, ni mur bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage. La limite séparative du secteur AU1 située le long de la RD3 doit être constituée d'un mur plein en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m (en référence au niveau de la rue),

Pour le secteur AU2, la limite doit être constituée d'un mur plein en pierre de taille d'une hauteur de 1 m et 1,50 m (en référence au niveau de la rue), aussi bien du côté de la RD3 que sous sa façade Sud.

MODIFICATION DES ARTICLES 2 ET 11 EN ZONE AU

Article 2 (modifié)

2.2 *En AU3 uniquement*

Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes:

Soit- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. respectant le parti d'aménagement exposé dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

Et si l'opération est menée par étape, que la première phase porte sur un hectare minimum et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu dans le document d'*Orientations d'Aménagement*. En outre, le reliquat devra être aménagé en une seule opération.

Article 11.4.2 (modifié)

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 1,50 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans mur, ni mur bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

La limite séparative du secteur AU1 située le long de la RD3 doit être constituée d'un mur plein en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m (en référence au niveau de la rue),

Pour le secteur AU2, la limite doit être constituée d'un mur plein en pierre de taille d'une hauteur de 1 m et 1,50 m (en référence au niveau de la rue), aussi bien du côté de la RD3 que sous sa façade Sud.

Les limite séparatives du secteur AU3 donnant sur la zone NO et la zone UT devront être traitées dans le respect des orientations particulières d'aménagement et devront être constituées de feuillus caduques de type charmilles éventuellement doublée d'un grillage.

Articles 7 (actuels)

- UA 7.2 Au-delà d'une profondeur de 12 mètres les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- 7.2.1 que leur hauteur sur limite n'**excède pas 2 mètres** avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- UB 7.2 Au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
- AU 7.2 Au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 7.2 EN ZONE UA, UB ET AU

Articles 7 (modifiés)

UA 7.2 Au-delà d'une profondeur de 12 mètres les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :

7.2.1 que leur hauteur sur limite *n'excède pas 2,5 mètres* avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

UB 7.2 Au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :

- que leur hauteur sur limite *n'excède pas 2,5 mètres* en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.

AU 7.2 Au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :

- que leur hauteur sur limite *n'excède pas 2,5 mètres* en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme d'Épagny

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

27 JUIL. 2004



3a - Règlement

*P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 12 juillet 2004*

Cogit Habilis

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..	11
Chapitre 1 : zone UA	13
Chapitre 2 : zone UB	23
Chapitre 3 : zone UF	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
Chapitre 1 : zone AU.....	39
Chapitre 2 : zone AUL.....	47
Chapitre 3 : zone AUL1.....	53
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .	59
Chapitre 1 : zone A	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.	67
Chapitre 1 : zone N	69
ANNEXES.	75

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Epagny, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA,
 - la zone UB,
 - la zone UE,
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU, comprenant les sous-secteurs et AU1, AU2 et AUr
 - la zone AUL,
 - la zone AUL1,
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A,
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N, comprenant les sous secteur N0 et Nf,

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMBLEMES RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre les noyaux historique d'Epagny. Caractérisés par un bâti dense, la préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale du secteur est au coeur de l'objectif d'aménagement de la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 200 mètres carrés.
- 1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9 La création d'étangs

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Faux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contiguës ; en cas de retrait différent, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important. Toutefois, d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural de la zone pourront être autorisées.
- 6.2 La création d'un nouveau bâtiment peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UA 7, si un premier bâtiment d'une S.O.H.N. supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UA 6.1.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 12 mètres les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
 - 7.2.1 que leur hauteur sur limite n'excède pas 2 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - 7.2.2 que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
 - 7.2.3 ou qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent P.L.U., sans en excéder ni la hauteur totale de l'édifice mitoyen, ni sa longueur.
 - 7.2.4 ou qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
 - 7.2.5 ou qu'elles soient implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature existantes au moment de l'approbation du P.L.U. peut être portée à un maximum de 40% de la superficie du terrain en cas d'extension. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricole.
- 9.2 L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation du P.L.U. est limitée à 25 % de la superficie du terrain pour les maisons individuelles et à 35 % pour la réalisation de logements collectifs.
- 9.3 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 11 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.
- 10.2 La maison de plain pied est préconisée, l'exhaussement du sol des constructions est autorisé pour permettre leur inscription dans la pente naturelle du terrain.

UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtimens : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure si elle s'inscrit en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublet les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans murs, ni murs bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UA 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuel créé. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement est exigé par logement.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être **non clos et directement accessibles** depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les **normes minimales** figurant ci-dessus peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.
La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 200 mètres carrés.
- 1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9 La création et l'extension d'étangs.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Sont soumises à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 7 mètres des limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'exède pas 2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'exède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature existantes au moment de l'approbation du P.L.U. peut être portée à un maximum de 35% de la superficie du terrain en cas d'extension. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricole.
- 9.2 L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation du P.L.U. est limitée à 20 % de la superficie du terrain pour les maisons individuelles et à 35 % pour la réalisation de logements collectifs.
- 9.3 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 13 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtimens : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles couvrent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 1,50 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure si elle s'inscrit en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans murs, ni murs bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

UB 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors-garage) par logement créé. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement est exigé par logement.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clus et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 3 : ZONE UE

Caractère de la zone

Située au Sud -Est du ban communal la zone UE est destinée à permettre la poursuite de l'activité carrière et l'extraction de matériaux correspondant. La vocation du site est d'être renaturé au terme de l'exploitation de la carrière.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.4 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE11.4.
- 2.6 Les constructions, installations et espaces de stockage liés aux activités d'extraction de matériaux correspondant aux autorisations d'exploitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UE 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UE 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 18 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UE 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des revêtements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le pourtour de l'ensemble de la zone mobilisée devra faire l'objet d'une végétalisation d'au moins cinq mètres d'épaisseur sous forme de boisement de feuillus de même nature que les boisements environnant. Les clôtures ne pourront être installées qu'à l'intérieur de la ceinture de boisement sus-citée.

UE 12 : Stationnement

néant

UE13 : Espaces libres et plantations

13.1 Le traitement des espaces libres implique le respect de l'article 11.4

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur.

Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle. La zone AU comprend un sous-secteur AUr, en réserve pour une urbanisation à moyen ou long terme. L'urbanisation effective sous secteur AUr implique une modification du PLU et son inscription en zone AU stricte.

La zone AU comprend deux sous-secteurs AU1 et AU2 pour lesquels le PLU prévoit une spécificité réglementaire en article 11 concernant le traitement des limites séparatives.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone UA (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant le document d'*Orientations d'Aménagement*.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global et il importe que le dimensionnement des réseaux soit adapté l'urbanisation totale de la zone. Par ailleurs, la mise en oeuvre de chaque étape doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone tel que prévu dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie dans le document d'*Orientations d'Aménagement*.

- 2.2 Les équipements collectifs et commerces de proximité.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 7 mètres des limites séparatives.
Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
 - que leur hauteur sur limite n'exécède pas 2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.

- que leur longueur sur limite n'exède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article AU 8 sont applicables.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation du P.L.U. est limitée à 20 % de la superficie du terrain pour les maisons individuelles et à 35 % pour la réalisation de logements collectifs.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.
- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

AU 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4

Clôtures :

Tous secteurs :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et rechercher une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 et 1,50 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage.

- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

L'utilisation du grillage et des plantations caduques (sans mur, ni mur bahut) est autorisée en limite séparative de voisinage.

La limite séparative du secteur AU1 situé le long de la RD3 doit être constituée d'un mur plein en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m (en référence au niveau de la rue),

Pour le secteur AU2, la limite doit être constituée d'un mur plein en pierre de taille d'une hauteur de 1 m et 1,50 m (en référence au niveau de la rue), aussi bien du côté de la RD3 que sous sa façade Sud.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

AU 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement créé. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 1,5 aire de stationnement est exigé par logement.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE AUL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de loisirs destinée à devenir la place de village d'Epagny et, le cas échéant, accueillir les équipements publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL2.

AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements publics culturels, d'éducation et de loisirs , sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
 - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUL114.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUL 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 L'accès et la desserte de la zone s'appuyera sur le schéma de voirie du document *Orientations d'Aménagement* ainsi que sur les 2 emplacements réservés reliant la mairie à l'espace ainsi que celui reliant l'espace à la RD 3.

3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

AUL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AUL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUL 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

AUL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La construction de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

AUL 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale d'Épagny.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et pleinement respecter la dimension patrimoniale du lieu.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

- 11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

AUL 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AUL 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 3 - ZONE AUL1

Caractère de la zone

La zone AUL1 couvre un secteur comprenant le terrain de football d'Epagny. La vocation de la zone doit pérenniser dans cette fonction de lieu d'équipements de sport et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUL1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL1 2.

AUL1 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements publics de caractère sportifs et de loisirs sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
 - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUL1 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AULI 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

AULI 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AUL1 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

AUL1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

AUL1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

AUL1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUL1 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

AUL1 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.2 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 6 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,5 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. Les bâtiments de plein pied sans exhaussement étant préconisés.

AUE1 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de la façade ouest d'Epagny.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.1 Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de la façade ouest d'Epagny.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :**

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.3.2 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées si la taille du bâtiment le permet.

- 11.4 Clôtures :**

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter une unité d'aspect avec le site. Elles doivent respecter les normes de sécurité en vigueur.

- Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.
- Les haies sauvages doivent être préservées.

- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

AULI 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AULI 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AULI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales.
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation.
 - l'habitation, dans la limite d'UN logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (50 mètres maximum) et que le bon fonctionnement de l'exploitation le justifie.
- 2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

- 2.3 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et utilisent le bois de manière dominante dans le traitement des façades.
- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.
- 2.6 Les aires de stockage de bois sont admises.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 10 mètres.

A 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Faux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai. Les constructions doivent être implantées à 6 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

A 9 : Emprise au sol

Néant

A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0,50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

A11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtimens : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des revêtements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieillie.

11.3.1 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 20 et 45°.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 1,50 mètre.

11.4.1 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.4.2 -La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

A 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14: Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Epagny.

La zone N comprend deux sous-secteurs : N0 et NF.

Le secteur NF couvre les espaces boisés.

Le secteur N0, quant à lui, comprend les espaces naturel jouxtant Epagny et dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village de dans son site

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

Tous secteurs :

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 100% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.

- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants et la création de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, à condition que ces derniers soient :
- situés à moins de 75 mètres de bâtiments d'exploitation agricole existants ;
 - situés du même côté des routes et chemins (existants au moment de l'approbation du P.L.U.) que les bâtiments pris en référence pour justifier l'implantation.
- La création d'habitation ne peut en aucun cas être autorisée.
- 2.5 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et utilisent le bois de manière dominante dans le traitement des façades.
- 2.6 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.7 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.8 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.9 Les aires de stockage de bois sont admises.

En secteur NF uniquement :

Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Néant.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 0.50 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. Les bâtiments de plein pied sans exhaussement étant préconisés.

N 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites (sauf en usage limité dans une haie mixte).

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.4.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

N 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacements par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacements par logement de 6 pièces et plus.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- 2 emplacements pour 50 m² de vente

Établissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Établissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Établissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.