

Rupt-en-Woëvre

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 04/07/2016
Approuvant la modification simplifiée n°2
du Plan Local de RUPT-EN-WOEVRE

Cachet de la Mairie et
signature du Maire



M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

Sommaire

SOMMAIRE	2
TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	5
ARTICLE 6 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT.....	5
ARTICLE 7 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 8 : STATIONNEMENT.....	7
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	8
LA ZONE « UA »	9
LA ZONE « UB »	18
LA ZONE « 1AU »	27
LA ZONE « 2AU »	35
LA ZONE « A ».....	38
LA ZONE « N ».....	47

Titre 1^{er} : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Application territoriale du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

Domaine d'application du règlement

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations à l'occupation des sols

Le code de l'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- ✓ R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique
- ✓ R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques
- ✓ R 111-15 relatif à l'environnement
- ✓ R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains
- ✓ L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village
- ✓ L 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies
- ✓ L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments
- ✓ L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public
- ✓ L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- ✓ L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

Le code rural

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

Article 3 : Division du territoire en zone

Zones Urbaines (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire

Zone à urbaniser (« AU »)

Elle correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU).

Zone agricole (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques

Zone naturelle et forestière (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Article 4 : Adaptations mineures

Dérogation

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5 : Droit de préemption urbain

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

Article 6 : Orientation d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ l'aménagement de la zone « Le Morin Vau » comme détaillé dans le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

Article 7 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique

Patrimoine naturel

Destruction d'éléments de paysages identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article 8 : Stationnement

Localisation et nombre

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1.5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé par l'Etat	1 place par logement
Equipement	
Tout projet	Le nombre de places sera défini au cas par cas
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Modalité pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone

Les 16 articles réglementés pour chaque zone

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

La zone « UA »

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone UA.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- I.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
- ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- I.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- I.3 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- I.4 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- I.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- I.7 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

Article UA2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.3 L'extension des bâtiments d'élevage et les constructions nouvelles pour le stockage de matériels et fourrage, à condition de ne pas aggraver les contraintes d'éloignement des autres constructions.
- 2.4 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 – Accès et voirie

Accès

3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :

- ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies
- ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
- ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum de largeur)

3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

Voirie

3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours doit être aménagée en cas de création d'impasse.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant le rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors-circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public

Réseaux divers

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.
- 4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain, excepté en cas de rénovation.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

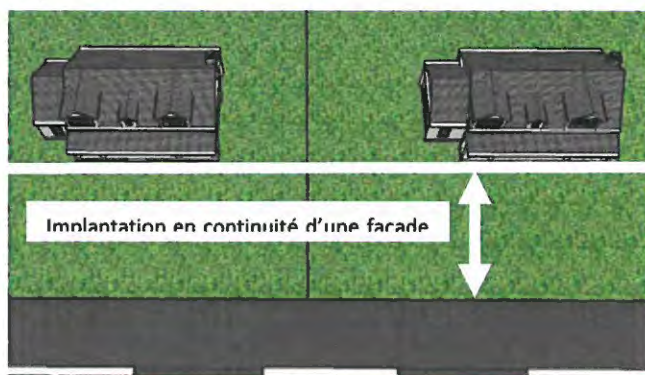
Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 6.2 Les constructions doivent être implantées dans le prolongement de la façade d'une des constructions existantes immédiatement voisines.

Toutefois :

- les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter avec un recul de 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.
- les abris de jardin pourront s'implanter entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.



Article UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

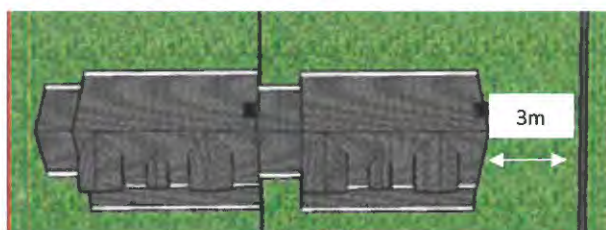
- 7.1 Les constructions doivent être édifiées en limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin

Adaptation

- 7.2 Pour les façades de terrain supérieures à 18m, les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative en conservant une marge égale à la demi-hauteur des constructions voisines, et a minima à 3m, sur l'autre limite séparative.

Façade de terrain supérieure à 18m



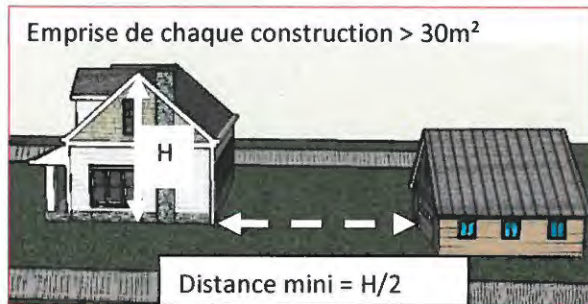
Habitations sur une limite séparative et marge de 3m

Avertissement : les schémas / illustrations présentes dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.



8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

Adaptation

8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

Article UA9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article UA10 – Hauteur des constructions

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

Hauteur des constructions principales

10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur au faîtage d'une des constructions immédiatement voisines, avec une tolérance de plus ou moins 2m.

Article UA11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.2 Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- 11.3 En cas de pente supérieure à 5 %, les rez-de-jardin sont autorisés.

Aspect

- 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
- 11.5 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.6 Les tôles galvanisées non peintes.

Toitures

- 11.7 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 40° sur l'horizontale.
- 11.8 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par cette règle.

La couverture

- 11.9 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les ouvertures

- 11.10 Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

Clôtures

- 11.11 En façade principale, la hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- 11.12 En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- 11.13 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.

Les vérandas

- 11.14 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisées en façade principale.
- 11.15 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

Article UA12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les essences de plantes doivent être locales.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règle.

Section 4 :

Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

Article UA16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

La zone « UB »

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. L'espace bâti est moins dense et les types de constructions sont différents de la zone UA.

La mixité fonctionnelle est présente mais moins prononcée du fait du caractère plus résidentiel de la zone.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobile homes.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.5 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

Article UB2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.3 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 – Accès et voirie

Accès

3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :

- ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies
- ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
- ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum de largeur)

3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

Voirie

3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours doit être aménagée en cas de création d'impasse.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant le rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors-circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public

Réseaux divers

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.
- 4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain, excepté en cas de rénovation.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

Article UB6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur le retrait imposé ci-dessous (gouttières, balcons...).
- 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 5m et 9m par rapport à l'emprise de la voie, ou dans l'alignement des constructions principales voisines. Les dépendances pourront avoir une marge de recul supérieure.

Retrait variable entre 5m et 9m



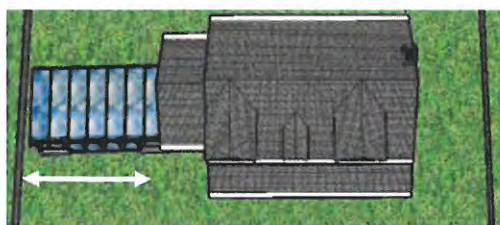
Article UB7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

En cas de non contiguïté par rapport aux limites séparatives, il sera maintenu une marge équivalente à la demi-hauteur de la construction principale, avec un minima de 3 m.

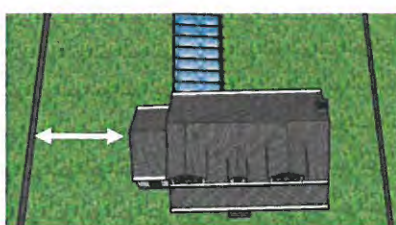
- 7.1 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale et qu'aucune autre implantation n'est possible.

Marge inférieure à 3m



Non valide : l'extension réduit la marge initiale.

Marge inférieure à 3m



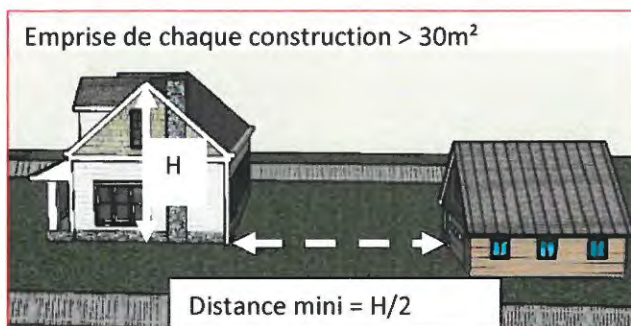
Valide : Pas de réduction de la marge

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

- 8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.



- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

Adaptation

- 8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

Article UB9 – Emprise au sol

- 9.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article UB10 – Hauteur des constructions

- 10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.

Hauteur des constructions principales

- 10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur au faîtage d'une des constructions immédiatement voisines, avec une tolérance de plus ou moins 2m.

Article UB11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.2 Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Aspect

- 11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
- 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.5 Les tôles galvanisées non peintes.

Toitures

- 11.6 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 40° sur l'horizontale.
- 11.7 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par cette règle.

La couverture

11.8 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les ouvertures

11.9 Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

Clôtures

11.10 En façade principale, la hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

11.11 En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.12 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.

Article UB12 – Stationnement des véhicules

12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

13.1 20% de la superficie du terrain ne sera pas imperméabilisé.

13.2 Les essences de plantes doivent être locales.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de règle

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Section 4 :

Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

Article UB16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

La zone « 1AU »

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone de projet « Morin Vau » détaillée dans le document « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Cette zone a pour principale destination de l'habitat pavillonnaire et potentiellement de l'habitat locatif.

Elle est située en lisière de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Morin Vaux.

Article 1AU1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobile homes.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.5 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.3 Les entrepôts liés à une activité non nuisante et compatible avec la destination de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voirie

Accès

3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :

- ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies
- ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
- ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum de largeur)

3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

Voirie

3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours doit être aménagée en cas de création d'impasse.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant le rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors-circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public

Réseaux divers

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.
- 4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain, excepté en cas de rénovation.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

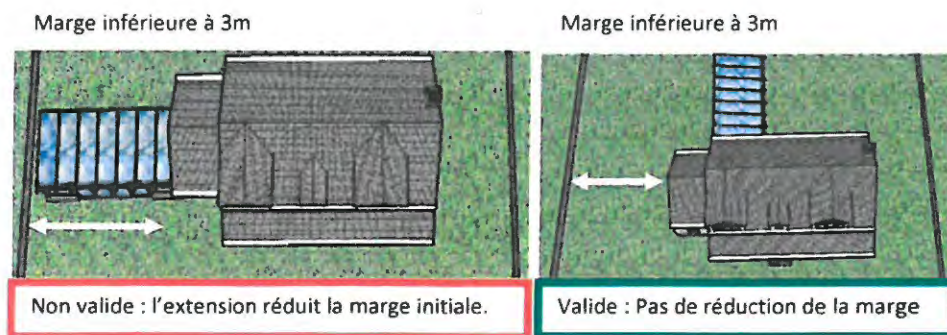
- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur le retrait imposé ci-dessous (gouttières, balcons...).
- 6.2 Les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 5 et 45 mètres de l'emprise de la voie
- 6.3 Les dépendances et annexes seront implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de la voie

Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

En cas de non contiguïté par rapport aux limites séparatives, il sera maintenu une marge équivalente à la demi-hauteur de la construction principale, avec un minima de 3 m.

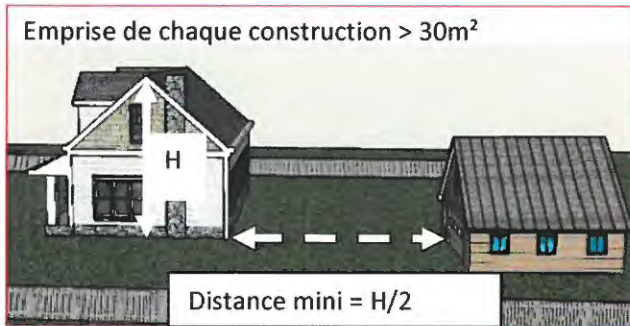
- 7.1 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale et qu'aucune autre implantation n'est possible.



Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.



8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

Adaptation

8.3 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.

Article 1AU9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU10 – Hauteur des constructions

10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.

Hauteur des constructions principales

10.3 La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur au faîtage d'une des constructions immédiatement voisines, avec une tolérance de plus ou moins 2m.

Article 1AU11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.2 Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Aspect

- 11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
- 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.5 Les tôles galvanisées non peintes.

Toitures

- 11.6 Les toitures à pans des constructions principales seront inclinées entre 30° et 40° sur l'horizontale.
Les toitures-terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.
- 11.7 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par cette règle.

La couverture

- 11.8 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les ouvertures

- 11.9 Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

Clôtures

- 11.10 En façade principale, la hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- 11.11 En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- 11.12 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

13.1 20% de la superficie du terrain ne sera pas imperméabilisé.

13.2 Les essences de plantes doivent être locales.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol

14.1 Il n'est pas fixé de règle

Section 4 :

Article 1AU15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

Article 1AU16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

La zone « 2AU »

Caractère de la zone

Il s'agit d'un projet à long terme que la commune a souhaité prévoir en cohérence avec l'urbanisation de la zone 1AU.

Cette zone a pour principale destination de l'habitat pavillonnaire et potentiellement de l'habitat locatif.

Article 2AU1 – Occupation et utilisation du sol interdite

1.1 Toute construction est interdite.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Article 2AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 Toute construction est interdite sauf de petits équipements publics éventuels (transformateur, par exemple).

Article 2AU3 – Accès et voirie

3.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU4 : Desserte par les réseaux

4.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise publique.

Article 2AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU9 – Emprise au sol

9.2 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU10 – Hauteur des constructions

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Article 2AU11 – Aspects extérieurs

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU12 – Stationnement des véhicules

12.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

13.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU14 – Coefficient d'occupation du sol

14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à zéro.

Article 2AU15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

16.1 Il n'est pas fixé de règle.

La zone « A »

Caractère de la zone

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages.

Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

La ferme d'Amblonville est située dans cette zone.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou d'industrie
- 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes
- 1.6 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 1.6 Les caravanes isolées
- 1.7 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- 1.9 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

Article A2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition quelles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes
- 2.2 Les entrepôts, hangars, constructions et équipements à condition d'être nécessaires aux installations agricoles ou forestières
- 2.3 Les bâtiments et installations annexes (garage, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.4 L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existantes.
- 2.5 Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'activité agricole.
- 2.6 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation déjà existante.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

- 2.7 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation.
- 2.8 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- 2.9 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante
- 2.10 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites à proximité d'un siège d'exploitation agricole, et simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation agricole
- 2.11 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

Accès

3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
- ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

Voirie

3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours doit être aménagée en cas de création d'impasse.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.3 Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).
- 4.6 Dans le périmètre de protection de captage, les rejets d'effluents, même épurés, dans le milieu naturel sont interdits.

Eaux pluviales

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.9 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain ou à la construction.

Réseaux divers

- 4.10 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

Collecte des déchets

- 4.11 Pour toute construction liée à l'agritourisme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 En cas de non contiguïté avec la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres

7.2 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées au choix :

- ✓ En contiguïté (constructions accolées)
- ✓ En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction

Article A9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

Avertissement : les schémas / illustrations présentés dans le corps du règlement n'ont pas de valeur réglementaire et ne sont donc pas opposables.

Article A10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale est fixée à 3m50 au faîtage.
- 10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps et autre superstructures ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.5 Cet article ne s'applique pas:
- ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
 - ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
 - ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 – Aspects extérieurs

Dispositions générales

- 11.1 Les *murs-pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades principales*.
- 11.2 En cas de pente supérieure à 5 %, les *rez-de-jardin* sont autorisés.
- 11.3 L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Aspect

- 11.4 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- 11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
- 11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

- 11.7 Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.

Toiture

- 11.8 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.
- 11.9 Les toitures des bâtiments d'habitation seront inclinées entre 30 et 40 ° sur l'horizontale, sauf en cas de toitures remplissant les conditions fixées au 11.8 ci-dessus.

Clôtures

- 11.10 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article A12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les essences utilisées seront locales.
- 13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.
- En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.
- 13.3 Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.
- 13.4 Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règle.

Section 4 :

Article A15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Toutes les constructions et installations à usage d'habitation ou tertiaire, tous les aménagements autorisés de même nature, devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

Article A16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

La zone « N »

Caractère de la zone

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers
- Espaces écologiques
- Ruisseau

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Est interdit :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- 1.2 Les zones humides du territoire sont classées en zone N sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol.
- 1.3 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.2 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.3 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.4 Les postes d'observation de la faune.
- 2.5 Les constructions liées aux activités de chasse.
- 2.6 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

Section2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

- 3.1 Il n'est pas fixé de règle

Article N4 – Desserte par les réseaux

- 4.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Un recul minimal de 5m doit être prévu par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou à 5 mètres des limites séparatives.
7.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Les constructions devront être espacées de 5m minimum les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N9 – Emprise au sol

- 9.1 Les abris de chasse ne pourront dépasser une surface de plancher de 50 m².

Article N10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.
10.2 Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
10.3 Cet article ne s'applique pas:

- ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
- ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 – Aspects extérieurs

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

Article N12 – Stationnement des véhicules

12.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article N13 – Espaces libres et plantations

13.1 Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règle.

Section 4 :

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Toutes les constructions et installations à usage d'habitation ou tertiaire, tous les aménagements autorisés de même nature, devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

Article N16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.