

Commune de MORTEFONTAINE- EN-THELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
18 Décembre 2023

5

REGLEMENT

Commune de **MORTEFONTAINE-** **EN-THELLE**

PLAN LOCAL **D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<i>Titre I - Dispositions générales</i>	2
<i>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines</i>	10
ZONE UB	11
ZONE UD	21
ZONE UE	31
ZONE UP	37
<i>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</i>	42
ZONE 1AUh	43
<i>Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole</i>	50
ZONE A	51
<i>Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière</i>	56
ZONE N	57

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

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

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

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

Les dispositions réglementaires sur les notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 sont traduites dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et sont donc à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction prévus sur la commune.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

PERMIS DE DEMOLIR

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

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} mars 2020)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} mars 2020)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.*

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;*
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;*
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.*

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;*
- 2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;*
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;*

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

Zones urbaines : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone UB : zone urbaine correspondant à la partie originelle du village dans laquelle le bâti ancien est prédominant ; la zone UB couvre la rue de l'Eglise, la rue Saint-Méen, une partie de la rue Haute et une partie de la rue Basse. Cette zone accueille principalement de l'habitat, et ponctuellement des activités (agricoles et artisanales) ainsi que des équipements publics.

↳ Zone UD : zone urbaine à dominante pavillonnaire correspondant aux extensions du village et couvrant ainsi une large partie de la rue Basse, les rues Sainte-Geneviève et de Laboissière, la rue du Bois en Val, l'extrémité sud de la rue Haute, la rue de la Lande, l'allée de la Côte Harlac et la route d'Andeville ; la zone UD couvre en outre une large part du hameau de La Mare d'Ovillers.

↳ Zone UE : zone urbaine à vocation économique située dans le hameau de La Mare d'Ovillers

↳ Zone UP : zone urbaine à vocation d'équipements publics située aux abords de l'église, qui comprend l'école et les locaux périscolaires.

Zones à urbaniser : (en application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ Zone 1AUh : zone à urbaniser à vocation d'habitat, urbanisable de suite ; elle se situe dans la partie sud du village, en contrebas de l'allée de la Côte Harlac.

Zone agricole : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone A :** zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre le grand parcellaire cultivé.

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone N :** zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre les principaux boisements ainsi que les vallons les plus marqués. La zone N comprend trois secteurs particuliers :

- le **secteur Ne** (économique) qui se trouve à l'entrée nord du hameau de La Mare d'Ovillers et qui couvre des terrains qui présentent une vocation économique (terrains rattachés à l'activité de dressage canin) mais qui n'ont pas vocation à être construits ;
- le **secteur Nh** (habitat) qui couvre le lotissement du Bosquet très peu dense.
- le **secteur Np** (équipements publics) qui concerne d'une part les terrains communaux situés au sud du village en contrebas de la rue de la Vallée, et d'autre part un terrain situé dans le prolongement des équipements scolaires.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains non bâtis à protéger pour des motifs d'ordre paysager et hydraulique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de rue soumises à des dispositions particulières d'implantation,
- les sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles.
- les secteurs soumis à des dispositions particulières en raison du risque de remontées de nappe.

Rappel de la législation renvoyant à la réalisation d'étude de sol préalable sur un terrain présentant un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles :

Sont soumis à une étude de sol préalable, les terrains vendus en vue de recevoir une construction à usage d'habitation individuelle ou vouée à recevoir une construction à usage d'habitation individuelle sans vente préalable, dès lors qu'ils sont situés dans un secteur présentant un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

C - LEXIQUE

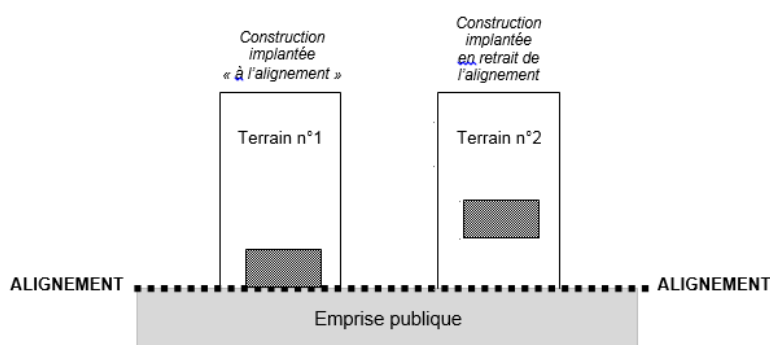
Définitions de termes utilisés dans le présent règlement :

Accès

L'accès correspond à la partie privative d'un terrain lui permettant d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre une emprise publique et une unité foncière privée. L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ; les constructions sont donc édifiées soit « à l'alignement », soit en retrait de l'alignement.



Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure, et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions

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

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines,...).

Hauteur des clôtures

Si un élément d'une clôture en partie basse est destiné à assurer une fonction de soutènement, alors cette partie n'est pas comptabilisée dans le respect des hauteurs maximales de clôtures définies dans le présent règlement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui répondent quant à elles à la définition de l'alignement.

Surfaces non imperméabilisées

Sont considérées comme des « surfaces non imperméabilisées », au sens du présent règlement, les espaces enherbés ou arborés, les pelouses, jardins, potagers, bassins d'orage, etc. Ces surfaces permettent une infiltration des eaux pluviales dans le sol, elles regroupent ainsi les espaces communément appelés espaces « verts » ou « de pleine terre ».

Les aires de stationnement présentant un revêtement perméable sont comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées.

Sont à l'inverse considérées comme « surfaces imperméabilisées », les espaces revêtus de matériaux imperméables, tels que asphalte, béton,...

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les ensembles de garages individuels.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé dans le cas de l'extension limitée d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU (emprise de l'extension $\leq 20\%$ de l'emprise de l'habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU et $\leq 20 \text{ m}^2$), dans la limite d'une seule extension autorisée par habitation.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions – telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement – ne pourra pas excéder 11 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, soit $R + 1 + C$.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, dépendances, remises à matériel, abris de jardin, bûchers,...) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

✓ **Dans les sections de rue soumises à des dispositions particulières d'implantation des constructions**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m^2 ,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsqu'une clôture minérale traditionnelle existante permet de conserver une continuité visuelle sur la rue.

✓ **Dans le reste de la zone UB**

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

✓ **De plus, dans toute la zone UB**

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- aux piscines (couvertes ou non), et aux courts de tennis non couverts.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3,50 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3,50 m des limites séparatives à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3,50 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3,50 m d'une autre construction, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

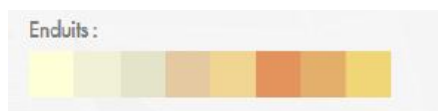
En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, pans de bois, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas. Néanmoins, lorsque la véranda est constituée d'un soubassement, ce dernier devra être réalisé en harmonie avec la construction existante.

Façades

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

Les tonalités d'enduits devront respecter le nuancier ci-dessous :



Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques, le silex, les pierres d'appareil ou les pierres de taille, sont interdits.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et de même teinte que les pierres.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades visibles de la voie qui dessert la construction devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de briques rouges en terre cuite, de pierres de taille ou de parements d'aspect similaire.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers (à l'exception de la tôle) de teinte d'une tonalité rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement (pierre, brique),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Les abris de jardin seront :

- soit en harmonie de teinte et de matériaux avec la construction principale,
- soit en bois.

Les ouvertures vitrées situées sur les façades visibles de la voie qui dessert la construction à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines de commerce et aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Sur les façades visibles de la voie qui dessert la construction, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Les menuiseries devront respecter le nuancier ci-dessous :



Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 35° minimum sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des annexes et des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (tuile, ardoise). Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont toutefois admis.

Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture. De plus, dans le cas d'un projet de construction nouvelle comportant des panneaux solaires en toiture, les matériaux choisis pour la toiture devront être en harmonie de couleur avec les panneaux solaires.

Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Leur nombre ne pourra pas être supérieur au nombre d'ouvertures existantes sur la façade qu'ils surplombent.

Sous-sols

Dans le secteur identifié au règlement graphique comme étant soumis à des dispositions particulières en raison du risque de remontées de nappe (trame de couleur bleue), les sous-sols enterrés et les piscines enterrées sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel ; ces dispositions ne s'appliquent ni à l'extension des habitations existantes ni aux vérandas.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures sur rue doivent être minérales et seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures pourront être doublées à l'arrière d'une haie bocagère constituée d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur. Les tonalités devront respecter le nuancier « *enduits* » qui figure ci-avant dans le paragraphe « *façades* ».

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,... Cette disposition s'applique également en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone naturelle (N).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les portails devront respecter les tonalités du nuancier « *menuiseries* » qui figure ci-avant dans le paragraphe « *façades* » ; cette disposition s'applique également aux teintes de grillages.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone naturelle (N).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 35 % de la surface totale du terrain.

Protections

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seuls les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. Leur destruction ne peut être admise qu'à condition que le linéaire concerné soit replanté d'essences locales. Toutefois, des trouées ponctuelles (dont la longueur n'excèdera pas 4 m) pourront être autorisées dans les cas ci-après, et dans la limite d'une trouée par unité foncière :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie),
- accès à une construction ou une installation.

2.4. Stationnement

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des bâtiments agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui seraient réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que les ratios imposés ci-dessus soient respectés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'une opération groupée lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit, dans le cadre d'une opération groupée, au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- les ensembles de garages individuels.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé dans le cas de l'extension limitée d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU (emprise de l'extension $\leq 20\%$ de l'emprise de l'habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU et $\leq 20 \text{ m}^2$), dans la limite d'une seule extension autorisée par habitation.

Hauteur

La hauteur des constructions – telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement – ne pourra pas excéder 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, soit $R + 1 + C$.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, dépendances, remises à matériel, abris de jardin, bûchers,...) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m^2 ,
- aux piscines (couvertes ou non), et aux courts de tennis non couverts.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum, à l'exception des annexes de moins de 20 m^2 qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3,50 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3,50 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3,50 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

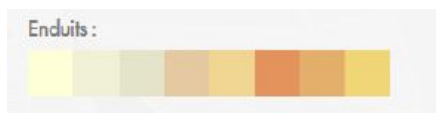
En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, pans de bois, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas. Néanmoins, lorsque la véranda est constituée d'un soubassement, ce dernier devra être réalisé en harmonie avec la construction existante.

Façades

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

Les tonalités d'enduits devront respecter le nuancier ci-dessous :



Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques, le silex, les pierres d'appareil ou les pierres de taille, sont interdits.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et de même teinte que les pierres.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades visibles de la voie qui dessert la construction devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de briques rouges en terre cuite, de pierres de taille ou de parements d'aspect similaire.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers (à l'exception de la tôle) de teinte d'une tonalité rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement (pierre, brique),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Les abris de jardin seront :

- soit en harmonie de teinte et de matériaux avec la construction principale,
- soit en bois.

Les ouvertures vitrées situées sur les façades visibles de la voie qui dessert la construction à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines de commerce et aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Sur les façades visibles de la voie qui dessert la construction, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Les menuiseries devront respecter le nuancier ci-dessous :



Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des annexes et des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (tuile, ardoise). Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont toutefois admis.

Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture. Dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture terrasse, ceux-ci devront être invisibles depuis les voies publiques. De plus, dans le cas d'un projet de construction nouvelle comportant des panneaux solaires en toiture, les matériaux choisis pour la toiture devront être en harmonie de couleur avec les panneaux solaires.

Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Leur nombre ne pourra pas être supérieur au nombre d'ouvertures existantes sur la façade qu'ils surplombent.

Sous-sols

Dans le secteur identifié au règlement graphique comme étant soumis à des dispositions particulières en raison du risque de remontées de nappe (trame de couleur bleue), les sous-sols enterrés et les piscines enterrées sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel ; ces dispositions ne s'appliquent ni à l'extension des habitations existantes ni aux vérandas.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur. Les tonalités devront respecter le nuancier « *enduits* » qui figure ci-avant dans le paragraphe « *façades* ».

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,... Cette disposition s'applique également en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les portails devront respecter les tonalités du nuancier « *menuiseries* » qui figure ci-avant dans le paragraphe « *façades* » ; cette disposition s'applique également aux teintes de grillages.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % de la surface totale du terrain.

Protections

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seuls les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. Leur destruction ne peut être admise qu'à condition que le linéaire concerné soit replanté d'essences locales. Toutefois, des trouées ponctuelles (dont la longueur n'excèdera pas 4 m) pourront être autorisées dans les cas ci-après, et dans la limite d'une trouée par unité foncière :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie),
- accès à une construction ou une installation.

2.4. Stationnement

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que les ratios imposés ci-dessus soient respectés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'une opération groupée lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit, dans le cadre d'une opération groupée, au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

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

Hauteur

La hauteur des constructions – telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement – ne pourra pas excéder 10 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 10 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives, porté à 7 mètres des terrains voisins occupés par une habitation.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m des limites séparatives à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers (bardages métalliques),
- soit en bois traité,
- soit en éléments verriers,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Toitures

Les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (tuile, ardoise). Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont toutefois admis.

Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture. Dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture terrasse, ceux-ci devront être invisibles depuis les voies publiques. De plus, dans le cas d'un projet de construction nouvelle comportant des panneaux solaires en toiture, les matériaux choisis pour la toiture devront être en harmonie de couleur avec les panneaux solaires.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et s'harmoniser avec le cadre bâti proche. Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,... Cette disposition s'applique également en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone naturelle (N).

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives. Elles seront constituées de panneaux soudés galvanisés en maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur potelets en fer de même couleur.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 20 % de la surface totale du terrain.

2.4. Stationnement

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que les ratios imposés ci-dessus soient respectés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'une opération groupée lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit, dans le cadre d'une opération groupée, au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur

La hauteur des constructions – telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement – ne pourra pas excéder 12 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3,50 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3,50 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3,50 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

Voirie

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'une opération groupée lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit, dans le cadre d'une opération groupée, au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat ou de commerce.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- les ensembles de garages individuels.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions – telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement – ne pourra pas excéder 9 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, dépendances, remises à matériel, abris de jardin, bûchers,...) est fixée à 5,50 m au faîtage.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- aux piscines (couvertes ou non).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum, à l'exception des annexes de moins de 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3,50 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3,50 m.

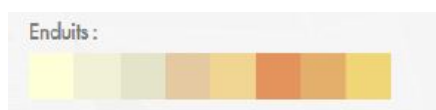
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Façades

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

Les tonalités d'enduits devront respecter le nuancier ci-dessous :



Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge.

Les abris de jardin seront :

- soit en harmonie de teinte et de matériaux avec la construction principale,
- soit en bois.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction.

Les menuiseries devront respecter le nuancier ci-dessous :



Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture. Dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture terrasse, ceux-ci devront être invisibles depuis les voies publiques. De plus, dans le cas d'un projet de construction nouvelle comportant des panneaux solaires en toiture, les matériaux choisis pour la toiture devront être en harmonie de couleur avec les panneaux solaires.

Sous-sols

Dans le secteur identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4) comme étant soumis à des dispositions particulières en raison du risque de remontées de nappe, les sous-sols enterrés et les piscines enterrées sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur. Les tonalités devront respecter le nuancier « *enduits* » qui figure ci-avant dans le paragraphe « *façades* ».

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,... Cette disposition s'applique également en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les portails devront respecter les tonalités du nuancier « *menuiseries* » qui figure ci-avant dans le paragraphe « *façades* » ; cette disposition s'applique également aux teintes de grillages.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

2.4. Stationnement

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

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

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En outre, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 2 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'une opération groupée lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit, dans le cadre d'une opération groupée, au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur

La hauteur des constructions – telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement – ne pourra pas excéder 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des habitations autorisées est limitée à 7 m au faîtage, soit R + C.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Non réglementée.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Façades

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (tuile, ardoise). Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont toutefois admis.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront être posés au nu du plan de couverture. Dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture terrasse, ceux-ci devront être invisibles depuis les voies publiques. De plus, les matériaux choisis pour la toiture devront être en harmonie de couleur avec les panneaux solaires.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

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

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Protections

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seuls les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. Leur destruction ne peut être admise qu'à condition que le linéaire concerné soit replanté d'essences locales. Toutefois, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie),
- accès à une construction ou une installation.

2.4. Stationnement

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

✓ **Dans le secteur Ne**

- les aménagements et installations en lien avec l'activité existante en zone UE.

✓ **Dans le secteur Nh**

- l'extension des habitations existantes, régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 30 m², dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

✓ **Dans le secteur Np**

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (aménagements et installations).

✓ **De plus, dans toute la zone N**

- les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m².
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

✓ **Dans le secteur Nh**

En cas d'extension d'une habitation existante, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

✓ **Dans le reste de la zone N**

Non réglementée.

Hauteur

La hauteur des constructions est définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement.

✓ **Dans le secteur Nh**

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, dépendances, remises à matériel, abris de jardin, bûchers,...) est fixée à 5,50 m au faîtage.

✓ **Dans le reste de la zone N**

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m de l'alignement à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Il est proposé de porter à 15 mètres, le retrait minimal par rapport à l'emprise de la RD1001

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ **Dans le secteur Nh**

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum, à l'exception des annexes de moins de 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

✓ **Dans le reste de la zone N**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Non réglementée.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

✓ Dans le secteur Nh

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

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

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

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas. Néanmoins, lorsque la véranda est constituée d'un soubassement, ce dernier devra être réalisé en harmonie avec la construction existante.

Façades

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

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques, le silex, les pierres d'appareil ou les pierres de taille, sont interdits.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et de même teinte que les pierres.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades visibles de la voie qui dessert la construction devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de briques rouges en terre cuite, de pierres de taille ou de parements d'aspect similaire.

Les abris de jardin seront :

- soit en harmonie de teinte et de matériaux avec la construction principale,
- soit en bois.

Les ouvertures vitrées situées sur les façades visibles de la voie qui dessert la construction à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines de commerce et aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Sur les façades visibles de la voie qui dessert la construction, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 35° minimum sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture. De plus, dans le cas d'un projet de construction nouvelle comportant des panneaux solaires en toiture, les matériaux choisis pour la toiture devront être en harmonie de couleur avec les panneaux solaires.

Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,... Cette disposition s'applique également en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

✓ **Dans le reste de la zone N**

Les abris pour animaux seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

✓ **Dans le secteur Ne**

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 90 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur Nh**

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 70 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

✓ **De plus, dans toute la zone N**

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants.

Les thuyas et espèces assimilées ainsi que les lauriers sont interdits.

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

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées, ou si des contraintes techniques ne le permettent pas, placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie.

Protections

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les terrains non bâtis à protéger pour des motifs paysagers et hydrauliques identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres de haute tige sont protégés. Seuls les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. La suppression d'un arbre ne peut être admise qu'en cas de dégradation phytosanitaire avérée ou en cas de danger, et à condition qu'il soit remplacé par un arbre d'essence locale.

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seuls les travaux d'entretien (élagage) sont autorisés. Leur destruction ne peut être admise qu'à condition que le linéaire concerné soit replanté d'essences locales. Toutefois, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie),
- accès à une construction ou une installation.

2.4. Stationnement

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).