



PLU de Rivecourt

Règlement

Révision générale du P.O.S.
prescrit le : 12 novembre 2010
P.L.U. arrêté le : 22 septembre 2016
P.L.U. mis à enquête publique le :
4 octobre 2017
P.L.U. approuvé le : 15 mars 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le :
16 décembre 2025


SAFEGE
Ingenieurs Conseils

SIÈGE SOCIAL
PARC DE L'ILE - 15/27 RUE DU PORT
92022 NANTERRE CEDEX
AGENCE DE LILLE : CENTRE D'AFFAIRE TRIOPOLIS
46 RUE DES FUSILLÉS - BP20101 - 59652 VILLENEUVE D'ASCQ


AGENCE D'URBANISME
Oise-les-Vallées



SOMMAIRE

TITRE I –	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
ARTICLE 1 :	
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	10
ARTICLE 2 :	
PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	10
ARTICLE 3 :	
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	12
ARTICLE 4 :	
ADAPTATIONS MINEURES.....	12
TITRE II –	
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA	13
CARACTERE DE LA ZONE	13
ARTICLE UA-1 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	13
ARTICLE UA-2 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	14
ARTICLE UA-3 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	15
ARTICLE UA-4 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ..	16
ARTICLE UA-5 :	
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	17
ARTICLE UA-6 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UA-7 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
ARTICLE UA-8 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	19
ARTICLE UA-9 :	
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE UA-10 :	
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE UA-11 :	
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	21
ARTICLE UA-12 :	
STATIONNEMENT	23
ARTICLE UA-13 :	
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	24
ARTICLE UA-14 :	
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	25

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	25
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	25
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB	26
CARACTERE DE LA ZONE	26
ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	26
ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	27
ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	28
ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ..	29
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	30
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	30
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	31
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	32
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	33
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT	36
ARTICLE UB-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	37
ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	37
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	37
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	37
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UE	38
CARACTERE DE LA ZONE	38
ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	38
ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	38
ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	39
ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET	

D'ASSAINISSEMENT ..	40
ARTICLE UE-5 :	
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	41
ARTICLE UE-6 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	41
ARTICLE UE-7 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	42
ARTICLE UE-8 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
ARTICLE UE-9 :	
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE UE-10 :	
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE UE-11 :	
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	44
ARTICLE UE-12 :	
STATIONNEMENT	46
ARTICLE UE-13 :	
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER	47
ARTICLE UE-14 :	
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	47
ARTICLE UE-15 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	47
ARTICLE UE-16 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	47
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE Ur	48
CARACTERE DE LA ZONE	48
ARTICLE UR-1 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	48
ARTICLE UR-2 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	48
ARTICLE UR-3 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	49
ARTICLE UR-4 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ..	50
ARTICLE UR-5 :	
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	51
ARTICLE UR-6 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE UR-7 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE UR-8 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
ARTICLE UR-9 :	
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UR-10 :	
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE UR-11 :	
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	53
ARTICLE UR-12 :	

STATIONNEMENT	55
ARTICLE UR-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER	56
ARTICLE UR-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	56
ARTICLE UR-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	56
ARTICLE UR-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	56
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UY	57
CARACTERE DE LA ZONE	57
ARTICLE UY-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	57
ARTICLE UY-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	57
ARTICLE UY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	58
ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ..	59
ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	60
ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	60
ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	61
ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	61
ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	62
ARTICLE UY-12 : STATIONNEMENT	62
ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER	62
ARTICLE UY-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	62
ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	63
ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	63

TITRE III –

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 64

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AU64

CARACTERE DE LA ZONE64

ARTICLE 1AU-1 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 64

ARTICLE 1AU-2 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES 65

ARTICLE 1AU-3 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES
OUVERTES AU PUBLIC 65

ARTICLE 1AU-4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT 67

ARTICLE 1AU-5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 68

ARTICLE 1AU-6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 69

ARTICLE 1AU-7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 69

ARTICLE 1AU-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE70

ARTICLE 1AU-9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 70

ARTICLE 1AU-10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 70

ARTICLE 1AU-11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS..... 71

ARTICLE 1AU-12 :

STATIONNEMENT 73

ARTICLE 1AU-13 :

ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER..... 73

ARTICLE 1AU-14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS 74

ARTICLE 1AU-15 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 74

ARTICLE 1AU-16 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES 74

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 2AU75

CARACTERE DE LA ZONE75

ARTICLE 2AU-1 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 75

ARTICLE 2AU-2 :

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES 75

ARTICLE 2AU-3 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES
OUVERTES AU PUBLIC 76

ARTICLE 2AU-4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT 76

ARTICLE 2AU-5 :	
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	76
ARTICLE 2AU-6 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	76
ARTICLE 2AU-7 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	76
ARTICLE 2AU-8 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	77
ARTICLE 2AU-9 :	
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	77
ARTICLE 2AU-10 :	
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	77
ARTICLE 2AU-11 :	
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	77
ARTICLE 2AU-12 :	
STATIONNEMENT	78
ARTICLE 2AU-13 :	
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	79
ARTICLE 2AU-14 :	
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	79
ARTICLE 2AU-15 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	79
ARTICLE 2AU-16 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	79

TITRE IV – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A).....80

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE A.....	80
CARACTERE DE LA ZONE	80
ARTICLE A-1 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	80
ARTICLE A-2 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	80
ARTICLE A-3 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	81
ARTICLE A-4 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ..	82
ARTICLE A-5 :	
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	83
ARTICLE A-6 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	84
ARTICLE A-7 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	84
ARTICLE A-8 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	84
ARTICLE A-9 :	
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	84
ARTICLE A-10 :	
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	85

ARTICLE A-11 :	
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	85
ARTICLE A-12 :	
STATIONNEMENT	86
ARTICLE A-13 :	
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	86
ARTICLE A-14 :	
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	87
ARTICLE A-15 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	87
ARTICLE A-16 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	87

TITRE V – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)88

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N.....	88
CARACTERE DE LA ZONE	88
ARTICLE N-1 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	89
ARTICLE N-2 :	
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	89
ARTICLE N-3 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	91
ARTICLE N-4 :	
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ..	91
ARTICLE N-5 :	
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	91
ARTICLE N-6 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	91
ARTICLE N-7 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	92
ARTICLE N-8 :	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	92
ARTICLE N-9 :	
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	92
ARTICLE N-10 :	
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	92
ARTICLE N-11 :	
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	93
ARTICLE N-12 :	
STATIONNEMENT	94
ARTICLE N-13 :	
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	94
ARTICLE N-14 :	
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	95
ARTICLE N-15 :	
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	95

ARTICLE N-16 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES 95

Annexe :

Liste des essences végétales locales96

Liste des servitudes d'utilité publique97

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme ancienne codification, comme cela lui est permis par la loi (nouvelle codification R151-9 et suivants).

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et, de ce fait, sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R151-51, R151-52 et R151-53 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rivecourt. Sauf mention particulière, le règlement s'applique à l'unité foncière (ou terrain).

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'urbanisme :

1°) les dispositions qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation, en sus du règlement du PLU, de prescriptions spéciales :

* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore si elles sont susceptibles d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Article R. 111-2,

* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27.

* lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national (ex : dispositions d'un schéma directeur).

2°) les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire ou de travaux:

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.424-1.

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde:

* Article L.424-1.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) les dispositions de l'article L. 442.1 et suivants relatif aux lotissements et L. 410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.

4°) Les dispositions issues notamment des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application:

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « LOV ou Loi d'Orientation pour la Ville »,
 - loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,
 - loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « Loi sur les déchets »,
 - la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de son article 52 (loi Barnier) et de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme pris en application,
 - la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
 - la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
 - la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.
 - La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
 - La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
 - L'ordonnances 2015-1174 du 23 septembre 2015

Se conjuguent avec les dispositions du Plan local d'urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols telles que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Rivecourt couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles :

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.
- Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice A.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage.
- Des terrains sont classés comme espaces boisés classés au titre des articles L113-1 du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage.
- Certains éléments de patrimoine bâtis sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage suivant la légende.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou pour des raisons architecturales.

TITRE II – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone constitue l'espace central et ancien de la commune.

Une OAP est présente sur ce secteur (rue de la République).

Les terrains sont concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dispositions générales :

- Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisirs, en stationnement isolé ou non ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- Les discothèques ;
- Les éoliennes.
- Les constructions nécessitant un accès direct sur la D13

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
 - Les bâtiments agricoles, dans la mesure où ils ne sont pas liés à l'élevage.
 - Les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est inférieure à 200 m².
 - Les établissements à usage d'activité commerciale ou artisanale comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.
 - Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
-

ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
 - Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
 - De nouveaux accès sont interdits depuis la RD13.
- **Voirie**
 - Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
 - Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
 - Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
 - Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

- **Assainissement :**

- **Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

- **Eaux résiduaires des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale ;
- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l / s / ha par parcelle pour une pluie d'occurrence vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial ;
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

- **Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- **Dispositions générales :**
 - En façade sur rue, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et privées, soit en retrait.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, il pourra être exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement de la construction sur ces bâtis, soit par un mur plein ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants**
 - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
 - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
 - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

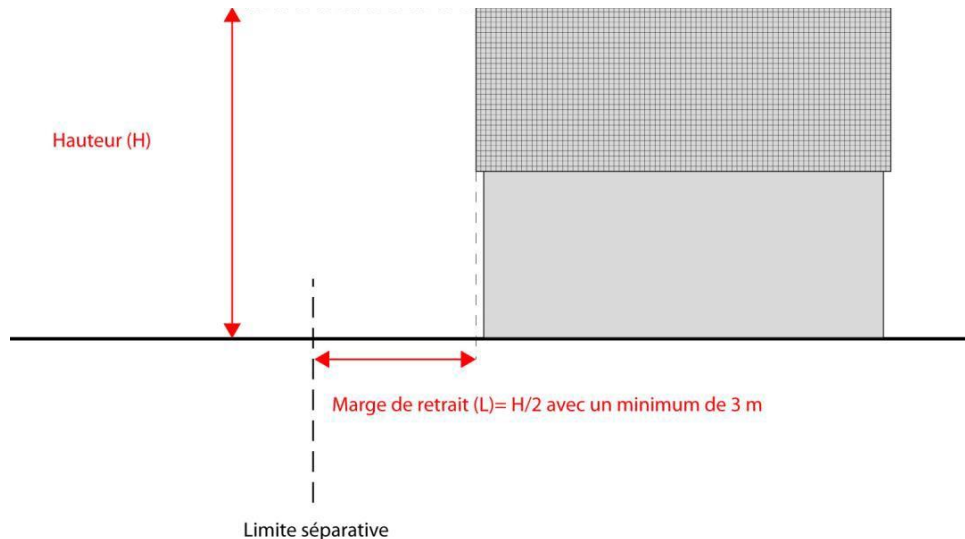
Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :**
 - Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait.
 - En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées.
 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur maximale de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,5 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.
- **7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :**
 - Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

- **7.3 Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge de retrait).**

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
 - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Disposition générales :**

- Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

- il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière, sauf pour les extensions de constructions
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 9 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au faîtage de la toiture.
 - De plus, la hauteur ne dépassera pas deux niveaux, exclusivement sous la forme d'un Rez-de-chaussée et de combles aménageables.
 - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
- Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence d'un Monument Historique inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner son accord assorti de prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais ;
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

- **Façades commerciales**

- Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

• **Toitures**

- Les toits à un seul pan ainsi que les toitures terrasses sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées non accolées à la construction principale. Toutefois, les annexes isolées peuvent être couvertes par un toit à un pan lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, sous condition qu'elles s'adossent à un mur de clôture plein existant ou à un bâtiment déjà implanté en limite séparative, sans dépasser la hauteur de ce mur ou de ce bâtiment au droit de la limite.
- La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45°, sauf dans le cas des annexes accolées à la construction principale ou en limite séparative.
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- La couverture devra être réalisée en ardoise, en tuile plate ou mécanique, ou matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile plate ou mécanique ou de l'ardoise.
- Tout percement sera axé sur les baies ou trumeau des étages inférieurs.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant.
- Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles depuis la voie qui dessert le terrain. Toutefois, une implantation visible de la voie de desserte du terrain est autorisée en cas d'impossibilité technique (structure de la charpente...) ou fonctionnelle (perte importante de rendement...) démontrée. Dans ce cas, les panneaux installés sur la toiture de la construction auront une teinte similaire à celle des matériaux de couverture et respecteront autant que possible la géométrie de la toiture ainsi que l'ordonnement de la façade.

• **Aménagement des abords des constructions**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

• **Dispositions relatives aux constructions existantes :**

- Pour l'isolation extérieure des constructions existantes, la finition devra reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (brique, pierre, enduit...).

• **Clôtures :**

○ **Dispositions générales :**

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaques de béton en mur plein, de poteaux bétons, n'est pas autorisé.
- L'emploi de thuyas est interdit.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de l'extension d'une clôture existante ou dans le cas d'une reconstruction à l'identique, la hauteur de la clôture initiale peut être conservée.

- **Composition des clôtures :**
 - Le long de la voie qui dessert le terrain, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,50 mètre et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur plein ;
 - Soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage éventuellement doublé de haies vives d'essences locales ;
 - Les murs et murets seront réalisés soit en pierre naturelle de pays (ou moellon), soit en brique rouge vieillie, soit en matériaux enduits ton pierre naturelle de pays
- **Dispositions relatives aux éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**
 - Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
 - Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.
 - La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.
 - Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (généralement en bois à peindre à 6 carreaux avec petits bois picards).
 - Les murs de moellons ou de pierre de taille seront préservés et restaurés. Ils ne pourront être détruits, sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piéton.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**
 - Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
 - Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.
 - Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement ;
 - Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons sans être inférieures à 2 places.
 - Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

- **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
 - Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Obligation de planter :**

- **Principes généraux :**

- On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
 - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.

- **Surfaces plantées minimum :**

- Au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace verts paysager en pleine terre.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

- Les espaces verts paysagers ou jardins devront comporter au minimum un arbre par tranche de 100 m² de surface plantée.

ARTICLE UA-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des constructions de type pavillonnaire.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Le Clos Gourlette fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisirs, en stationnement isolé ou non ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- Les discothèques ;
- Les établissements à usage d'activités à usage d'activité commerciale ou artisanale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les éoliennes.

ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les bâtiments agricoles, dans la mesure où ils ne sont pas liés à l'élevage.
- Les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est inférieure à 200 m².
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les établissements à usage d'activité artisanale ou commerciale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
 - Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- **Voirie**
 - Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
 - Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
 - Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
 - Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

- **Assainissement :**

- **Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

- **Eaux résiduelles des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :** Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque

parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale.

- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

- **Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- **Dispositions générales**

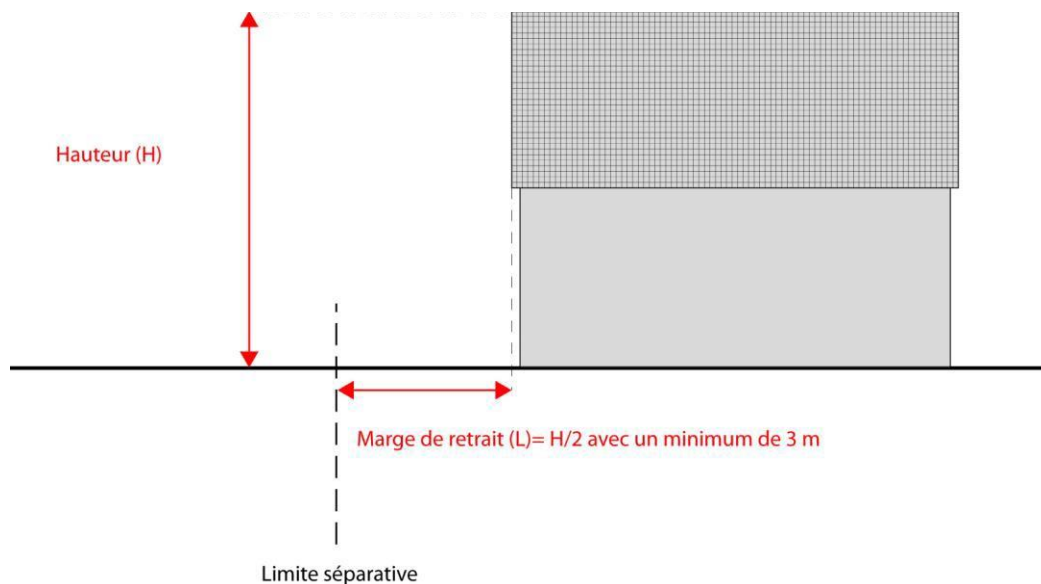
- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, si une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être imposée.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants**

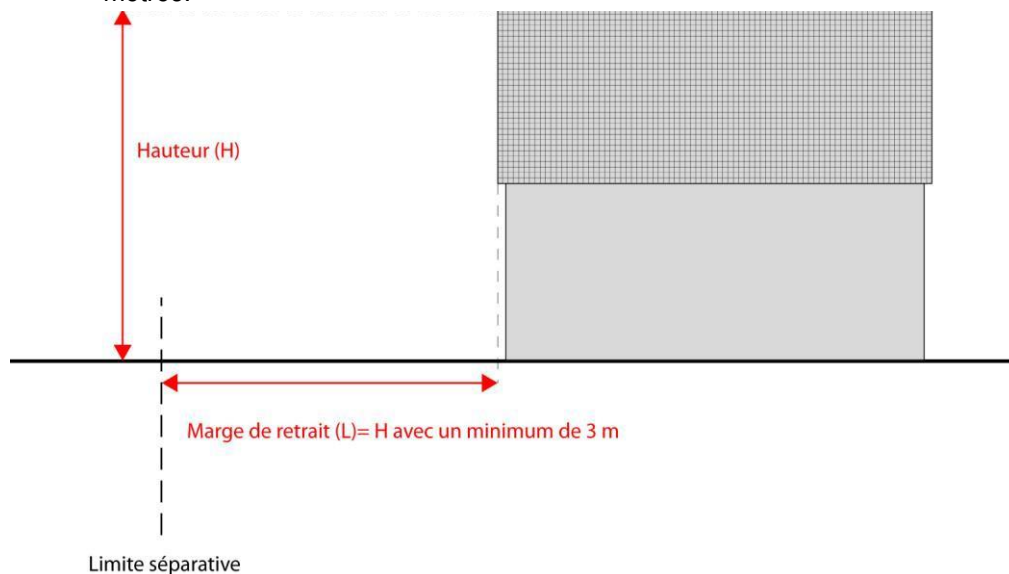
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
 - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
 - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement :**
 - Les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives latérales, soit en limite de propriété, mais sur un seul côté.
 - La marge de retrait (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- **7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement :**
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction : $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
 - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Disposition générales :**
 - Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**
 - il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière, sauf pour les extensions de construction
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 9 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au au faîtage de la toiture.
 - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte de le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
 - Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence d'un Monument Historique inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner son accord assorti de prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.
 - La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
 - Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
 - L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

- **Façades commerciales**

- Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

- **Toitures**

- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant.
- Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles depuis la voie qui dessert le terrain. Toutefois, une implantation visible de la voie de desserte du terrain est autorisée en cas d'impossibilité technique (structure de la charpente...) ou fonctionnelle (perte importante de rendement...) démontrée. Dans ce cas, les panneaux installés sur la toiture de la construction auront une teinte similaire à celle des matériaux de couverture et respecteront autant que possible la géométrie de la toiture ainsi que l'ordonnement de la façade.

- **Aménagement des abords des constructions**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- **Dispositions relatives aux constructions existantes :**

- Pour l'isolation extérieure des constructions existantes, la finition devra reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (brique, pierre, enduit...).

- **Clôtures :**

- **Dispositions générales :**

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
 - La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - L'emploi de plaques de béton en mur plein, de poteaux bétons, n'est pas autorisé.
 - L'emploi de thuyas est interdit.
 - La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de l'extension d'une clôture existante ou dans le cas d'une reconstruction à l'identique, la hauteur de la clôture initiale peut être conservée.

- **Composition des clôtures :**

- Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur plein ;
 - Soit d'une haie vive d'essences locales, protégée ou non par un grillage ;
 - Soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 mètre surmonté d'un barreaudage éventuellement doublé de haies vives d'essences locales ;
 - Les murs et murets seront réalisés soit en pierre naturelle de pays (ou moellon), soit en brique rouge vieillie, soit en matériaux enduits ton pierre naturelle de pays.

- **Dispositions relatives aux éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
 - Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.
 - La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.
 - Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la commune (généralement en bois à peindre à 6 carreaux avec petits bois picards).
 - Les murs de moellons ou de pierre de taille seront préservés et restaurés. Ils ne pourront être détruits, sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piéton.
 - Les portes de garages seront habillées de bois, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement sur le terrain.
- Pour les aménagements et changement de destination, ces normes ne s'appliquent pas mais devront maintenir les places de stationnement existantes.
- Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons sans être inférieures à 2 places.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

- **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

ARTICLE UB-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Espaces boisés classés :** Sans objet
- **Obligation de planter :**
 - **Principes généraux :**
 - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
 - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.
 - **Surfaces plantées minimum :**
 - Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert paysager en pleine terre.
 - **Plantation d'arbres de haute tige**
 - Les espaces verts paysagers ou jardins devront comporter au minimum un arbre par tranche de 100 m² de surface plantée.

ARTICLE UB-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal réservée à l'accueil des activités artisanales, industrielles légère, de commerces et à l'élevage de chiens.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir, en stationnement isolé ou non ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les éoliennes.

ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les installations nécessaires à l'élevage de chiens (chenils) et de boxes à chevaux, sous réserve d'obtenir les autorisations des services concernés et particulièrement des services vétérinaires et de respecter les réglementations en vigueur.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- Les dépôts et entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés et rendus nécessaires à l'activité admise dans la zone.

ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- **Voirie**
 - Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
 - Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
 - Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
 - Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**
 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
 - La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.
- **Assainissement :**
 - **Eaux usées domestiques**
 - Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
 - Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
 - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
 - **Eaux résiduaires des activités**
 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- **Eaux pluviales :** Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :
 - Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale.
 - Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence

vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.

- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

- **Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- **Dispositions générales**

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ;
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, si une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être imposée.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
 - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
 - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à 5 mètres.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
 - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Disposition générales :**
 - Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière, sauf pour les extensions de construction
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au au faîtage de la toiture.
 - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte de le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
 - Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
- Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence d'un Monument Historique inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner son accord assorti de prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent être pas visibles de l'espace public.

- **Façades commerciales**

- Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

- **Toitures**

- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers

.....

supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant.

- Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles depuis la voie qui dessert le terrain. Toutefois, une implantation visible de la voie de desserte du terrain est autorisée en cas d'impossibilité technique (structure de la charpente...) ou fonctionnelle (perte importante de rendement...) démontrée. Dans ce cas, les panneaux installés sur la toiture de la construction auront une teinte similaire à celle des matériaux de couverture et respecteront autant que possible la géométrie de la toiture ainsi que l'ordonnancement de la façade.

- **Aménagement des abords des constructions**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- **Clôtures :**

- **Dispositions générales :**

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaques de béton, de poteaux bétons, de PVC n'est pas autorisé.
- L'emploi de thuyas est interdit.

- **Composition des clôtures :**

- En front de rue comme en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur plein ;
 - Soit d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, protégée ou non par un grillage ;
 - Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage éventuellement doublé de haies vives d'essences locales ;

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules (VL+PL).
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**
 - Pour les constructions autres que l'habitation hors œuvre nette de construction ou il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
 - Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
- **Dispositions particulières pour les immeubles existants**
 - Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
 - Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

ARTICLE UE-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

Sans objet

ARTICLE UE-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - o l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - o l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - o l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UR

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à une requalification urbaine qui nécessite des travaux de viabilisation. Sa vocation est réservée à un programme mixte habitat et équipement public.

Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UR-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- Les établissements artisanaux ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir, en stationnement isolé ou non,
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- Les discothèques ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- - Les éoliennes.

ARTICLE UR-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et à l'exploitation des services publics ;
- Les constructions à usage de services, de bureaux et de commerces, dans la mesure où :
 - elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants ;
 - elles n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE UR-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
 - Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- **Voirie**
 - Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
 - Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
 - Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
 - Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UR-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**
 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
 - La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.
- **Assainissement :**
 - **Eaux usées domestiques**
 - Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
 - Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
 - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
 - **Eaux résiduaires des activités**
 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- **Eaux pluviales :** Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :
 - Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration

.....

dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale.

- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.

- **Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

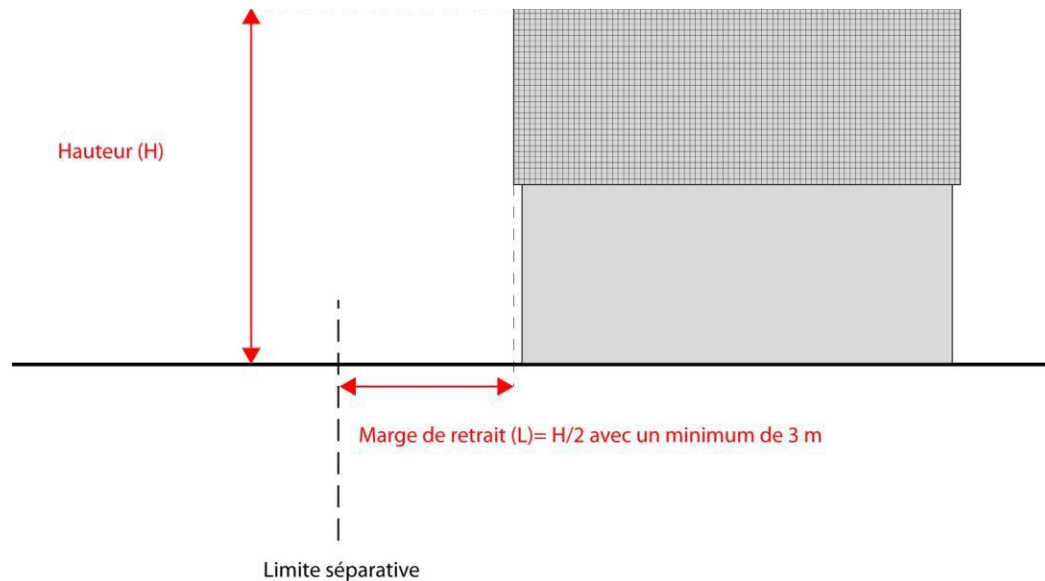
ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dispositions générales**

- En façade sur rue, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.
- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Disposition générales :**
 - Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës.
 - Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage maximale de 3 mètres.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 10 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au au faîtage de la toiture.
- De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + combles.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
- Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence d'un Monument Historique inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner son accord assorti de prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades :**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- **Toitures**
 - Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant.
 - Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles depuis la voie qui dessert le terrain. Toutefois, une implantation visible de la voie de desserte du terrain est autorisée en cas d'impossibilité technique (structure de la charpente...) ou fonctionnelle (perte importante de rendement...) démontrée. Dans ce cas, les panneaux installés sur la toiture de la construction auront une teinte similaire à celle des matériaux de couverture et respecteront autant que possible la géométrie de la toiture ainsi que l'ordonnement de la façade.
- **Aménagement des abords des constructions**
 - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.
- **Clôtures :**
 - **Dispositions générales :**
 - Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
 - La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - L'emploi de plaques de béton en mur plein, de poteaux bétons, n'est pas autorisé.
 - L'emploi de thuyas est interdit.

○ **Composition des clôtures :**

- En front de rue comme en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur plein ;
 - Soit d'une haie vive d'essences locales, protégée ou non par un grillage ;
 - Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage éventuellement doublé de haies vives d'essences locales ;

ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT

• **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

• **Normes**

○ **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé minimum 2 places de stationnement par logement, sauf pour de l'habitat social.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons sans être inférieure à 2.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

ARTICLE UR-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Espaces boisés classés :**
 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Obligation de planter :**
 - **Principes généraux :**
 - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
 - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.
 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

ARTICLE UR-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE UR-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

ARTICLE UR-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone relève du domaine public ferroviaire.

Les terrains sont concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UY-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE UY-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales :

- Les installations, les constructions et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire ;
- Les équipements publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire ;
- Les équipements publics et d'intérêt général à condition d'être liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE UY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
 - Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- **Voirie**
 - Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
 - Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
 - Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
 - Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

- **Assainissement :**

- **Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

- **Eaux résiduaires des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :

- Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque

parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale.

- Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l/s/ha par parcelle pour une pluie d'occurrence vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.
- **Réseaux divers**
 - Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
 - Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- **Dispositions générales :**
 - A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers, toute construction doit être implantée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.
- **Implantation par rapport aux voies ferrées**
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **Dispositions générales :**
 - La largeur des marges de recul doit être au moins égale à la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.
- **Cas particulier**
 - Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à l'exploitation ferroviaire et aux réseaux divers.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Disposition générales :**
 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**
 - La hauteur maximum des bâtiments d'exploitation et des installations techniques n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation, de la protection des paysages et de l'environnement en général.
 - Il en est de même pour les équipements publics ou d'intérêts généraux liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**
 - Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
 - Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et des paysages
 - L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

ARTICLE UY-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Obligation de planter :**
 - Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer les constructions et installations dans l'environnement.
 - Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.
 - L'application de ces prescriptions doit toutefois être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

ARTICLE UY-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Pour les constructions nouvelles ou en cas de réfection totale du pan de toitures, les capteurs solaires utiliseront des teintes analogues au matériau de couverture de la construction, dès lors qu'ils sont placés en toiture.

ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

TITRE III – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE 1AU, ZONE 2AU)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation à court ou moyen termes. L'urbanisation de cette zone nécessite des travaux de viabilisation. Sa vocation est essentiellement affectée à l'habitation de type pavillonnaire.

Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE 1AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- Les établissements commerciaux et artisanaux ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir, en stationnement isolé ou non ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- Les discothèques ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'une opération groupée,
- Les constructions à usage de services et de bureaux, dans la mesure où :
 - elles font partie intégrante de l'opération groupée ;
 - elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants ;
 - elles n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE 1AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou

extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

- **Voirie**

- Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
- Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

- **Assainissement :**

- **Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

- **Eaux résiduelles des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales** : Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :
 - Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale.
 - Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l / s / ha par parcelle pour une pluie d'occurrence vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
 - En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.
- **Réseaux divers**
 - Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
 - Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

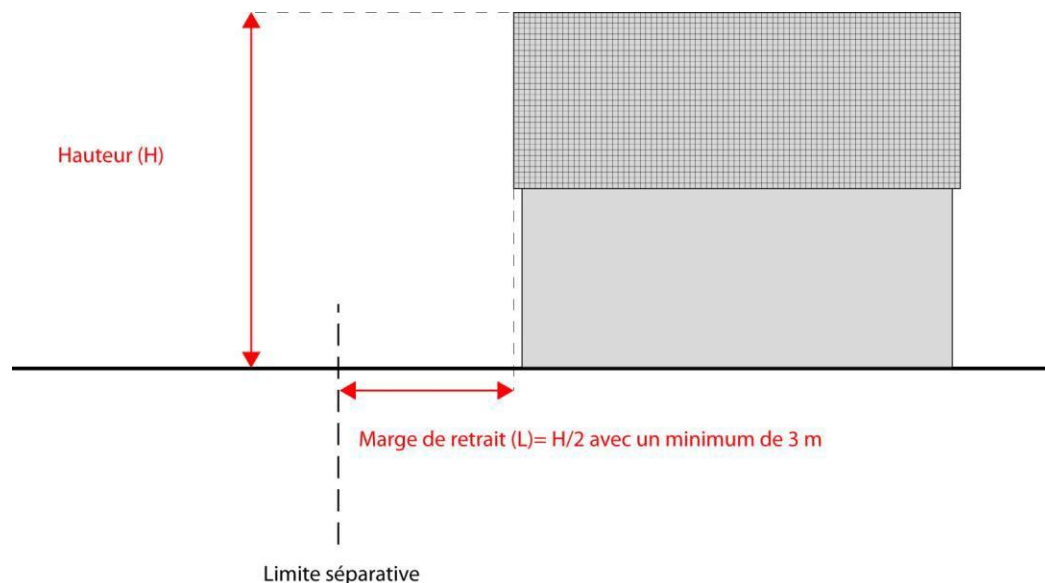
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dispositions générales**

- Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, si les immeubles sur les terrains contigus ne sont pas implantés à l'alignement, il pourra être exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement sur ces bâtis, soit par un mur plein ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.

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

- L'implantation des constructions sur limites séparatives latérales est possible par lot de 2 maxi.
- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Disposition générales :**
 - Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 7 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'à l'égout de toiture. Le niveau de seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra se situer à plus de 0.3 mètre au-dessus du sol naturel.
 - De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + combles.
 - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
- Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence d'un Monument Historique inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner son accord assorti de prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.
- La construction épousera au plus près le relief existant et privilégiera le maintien de la vue sur l'église.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades :**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La tonalité des enduits, des fenêtres et des volets sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

- **Façades commerciales**

- Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

- **Toitures**

- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant.
- Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles depuis la voie qui dessert le terrain. Toutefois, une implantation visible de la voie de desserte du terrain est autorisée en cas d'impossibilité technique (structure de la charpente...) ou fonctionnelle (perte importante de rendement...) démontrée. Dans ce cas, les panneaux installés sur la toiture de la construction auront une teinte similaire à celle des matériaux de couverture et respecteront autant que possible la géométrie de la toiture ainsi que l'ordonnement de la façade.

- **Aménagement des abords des constructions**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- **Clôtures :**

- **Dispositions générales :**

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La tonalité des clôtures sera choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaques de béton en mur plein, de poteaux bétons, n'est pas autorisé.

- **Composition des clôtures :**

- En front de rue comme en limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.
- Les murs bahuts pleines et les murs bahut seront traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'une haie vive d'essences locales, protégée ou non par un grillage ;
 - Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage éventuellement doublé de haies vives d'essences locales.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé minimum 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons sans être inférieure à 2 places.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

- **Obligation de planter :**

- **Principes généraux :**
 - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.

- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et ne pourront pas comporter des arbres de haute tige. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.
- La plantation sera assurée par un filtre végétal composé d'arbustes et de plantes basses d'essences diverses, sur l'ensemble de la limite parcellaire.
- Les plantations d'arbres de haute tige sont prosrites pour préserver la visibilité sur le clocher de l'église depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
 - l'implantation des constructions réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation à long terme, qui ne pourra se faire que par modification du PLU.

Dans l'attente de cette modification, cette zone est actuellement inconstructible et n'est pas destinée à recevoir de l'habitat sans qu'une modification du PLU intervienne pour prévoir l'opération d'ensemble.

Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP du Fiqueron).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE 2AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toute occupation du sol autre que celles autorisées sous conditions sont interdites

ARTICLE 2AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Sont admises à condition :**
 - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
 - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue d'eau, dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
 - Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
 - Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
 - Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

ARTICLE 2AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte ne doit pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

ARTICLE 2AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 4 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au au faîtage de la toiture.
 - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** la hauteur absolue des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
 - Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence d'un Monument Historique inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner son accord assorti de prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.
 - La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
 - Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine, habitations uniquement enduites...).
 - L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

• **Terrassements :**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais ;
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

• **Façades :**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ;
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

• **Toitures**

- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant.
- Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles depuis la voie qui dessert le terrain. Toutefois, une implantation visible de la voie de desserte du terrain est autorisée en cas d'impossibilité technique (structure de la charpente...) ou fonctionnelle (perte importante de rendement...) démontrée. Dans ce cas, les panneaux installés sur la toiture de la construction auront une teinte similaire à celle des matériaux de couverture et respecteront autant que possible la géométrie de la toiture ainsi que l'ordonnement de la façade.

• **Aménagement des abords des constructions :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

• **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC):** l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions ne sont pas réglementés.

• **Clôtures :**

○ **Dispositions générales :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaques de béton, de poteaux bétons, de PVC n'est pas autorisé.
- L'emploi de thuyas est interdit.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, ne doivent pas constituer pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Espaces boisés classés :**
 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

.....

ARTICLE 2AU-16 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

TITRE IV – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées dans cette zone.

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE A-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont nécessaires à la surveillance, au gardiennage ou à l'exploitation des bâtiments agricoles.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
- Les ouvrages techniques, sanitaires ou d'intérêt collectif nécessaires au service public, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.

ARTICLE A-3 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- **Accès routier**
 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé ;
 - Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
 - L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
 - Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
 - Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

- **Voirie**

- Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - prendre en compte la réglementation de la vitesse sur les voies communales dans les aménagements à venir.
- Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

- **Assainissement:**

- **Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, du règlement d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visite devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

- **Eaux résiduelles des activités**
 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- **Eaux pluviales** : Dans le cas d'une parcelle raccordable ou non sur le réseau unitaire :
 - Tout aménagement, toute surface imperméable nouvellement créé (terrasse, toiture, voirie) doit être équipé d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière), leur rétention (citerne ou massif de rétention) puis leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) si la perméabilité du sol le permet. Des tests de perméabilité devront être réalisés à cet effet au niveau de chaque parcelle. Ces dispositifs d'infiltration devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour vicennale.
 - Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible (ou partiellement possible), les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial en veillant à ne pas engendrer d'inondation ou à modifier le fonctionnement hydraulique actuel. Ce rejet devra dans tous les cas être régulé au préalable à 1 l / s / ha par parcelle pour une pluie d'occurrence vicennale. L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial.
 - En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par une technique adaptée avant rejet.
- **Réseaux divers**
 - Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la hauteur maximale (H) de la construction : $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 5 mètres est exigée entre deux constructions.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**
 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au faîtage de la toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte de le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la

.....

construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

- **Toitures**

- Les panneaux solaires et photovoltaïques, les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.
- Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités les toitures seront en tuiles ou en ardoise fibrociment noir ou plaque de fibrociment peint ardoise ou tuile, et les bardages en bois naturel.

- **Aménagement des abords des constructions**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- **Clôtures :**

- **Dispositions générales :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaques de béton, de poteaux bétons, de PVC n'est pas autorisé.
- L'emploi de thuyas est interdit.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

ARTICLE A-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

Sans objet

ARTICLE A-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
 - l'implantation des constructions réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

TITRE V – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu.

Toute urbanisation en est exclue. Seuls des aménagements publics y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.

La zone comprend quatre sous-secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le sous-secteur Ne correspond à une zone naturelle spécifique dédiée à l'accueil de la station d'épuration ;
- Le sous-secteur Ng correspond à une zone naturelle spécifique dédiée à l'accueil d'une gravière ; Ce sous-secteur est concerné par un périmètre de prescription au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme comme « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées »
- Le sous-secteur Ngl correspond à une zone naturelle, soumise à des risques d'inondations, et destinée à accueillir des activités de sport et loisirs ; Ce sous-secteur est concerné par un périmètre de prescription au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme comme « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées »
- Le sous-secteur Nj correspond à des jardins et constitue un espace de transition entre les zones urbaines et les zones naturelles et agricoles. Les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine notamment via l'Architecte des Bâtiments de France ont demandé un tel classement de zone Nj.

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE N-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- **Dispositions générales :**
 - Les constructions destinées à l'habitat et à l'habitat de loisirs (caravanning, mobile home, conteneur ...).
 - Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
 - Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises dans la zone.
 - Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.
 - Les sous-sols.
 - Le comblement des puits, zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).
- **Dispositions relatives aux sous-secteurs Ngl et Ng :**
 - Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
 - Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.
 - Les sous-sols.

ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Sont admises à condition:**
 - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
 - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- **Les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue d'eau, dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
 - Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
 - Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
 - Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

(CINASPIC).

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- Les clôtures.
- **Dispositions relatives au sous-secteur Ng :**
 - Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires, ou fluviales (et les installations nécessaires à leurs fonctionnements), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation.
 - Les clôtures de pâtures, dans la mesure où elles sont constituées de 4 fils superposés au maximum avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.
 - Les affouillements de sols liés aux mesures compensatoires de travaux de protections contre les inondations, autorisés par le Service responsable de la Police des Eaux.
- **Dispositions relatives au sous-secteur Ngl :**
 - la poursuite et le renouvellement d'autorisation d'exploitation de carrières ou gravières en cours, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation
 - Les équipements publics de sport de plein-air et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement, sous les conditions suivantes:
 - contrôle de l'implantation du ou des bâtiment(s) par le Service de la Navigation de la Seine ;
 - emprise au sol maximale: 0,1 % ;
 - surface de plancher maximale: 50 m² ;
 - mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon ou pilotis.
 - Les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse...) et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement, sous les conditions suivantes :
 - contrôle de l'implantation du ou des bâtiment(s) par le Service responsable de la police des eaux ;
 - emprise au sol maximale: 0,1% ;
 - surface de plancher maximale: 20 m² ;
 - mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon ou pilotis.
 - Les clôtures de pâtures, dans la mesure où elles sont constituées de 4 fils superposés au maximum avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.
 - Les affouillements de sols liés aux mesures compensatoires de travaux de protections contre les inondations, autorisés par le Service responsable de la Police des Eaux.
- **Dispositions relatives au sous-secteur Nj :**
 - Les constructions et installations liées à l'activité de jardinage et d'entretien de l'espace, d'une superficie inférieure à 12 m² ;

- Les clôtures.

ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte ne doit pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- **Dispositions relatives aux sous-secteurs Ne, Ng, Ngl et Nj :**
 - Les constructions doivent être édifiées selon un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
 - Un recul de 4 mètres minimum depuis les berges des cours d'eau s'impose à toutes les constructions.
 - L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- **Dispositions relatives au sous-secteur Ngl :**
 - Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 4 mètres mesurés du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au au faîtage de la toiture.
 - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Dispositions relatives au sous-secteur Ng :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 6 mètres mesurés du terrain naturel au faîtage de la toiture.
- **Dispositions relatives au sous-secteur Nj :**
 - La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 3 mètres mesurés du terrain naturel au faîtage de la toiture.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** la hauteur absolue des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R111-27 du code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
 - une adaptation au sol soigneusement traitée ;
 - leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
 - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
 - le rythme et la proportion des ouvertures ;
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine, habitations uniquement enduites...).
- L'ensemble des matériaux choisis sera de préférence traditionnel.

- **Terrassements :**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais ;
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Toitures**

- Les panneaux solaires et photovoltaïques, les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et où ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture. Ils doivent s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

- **Façades :**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ;
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

- **Aménagement des abords des constructions :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies

publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions ne sont pas réglementés.
- **Clôtures :**
 - **Dispositions générales :**
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - L'emploi de plaques de béton, de poteaux bétons, de PVC n'est pas autorisé.
 - L'emploi de thuyas est interdit.
 - Les clôtures, si elles sont nécessaires, ne doivent pas constituer pas un obstacle à l'écoulement des eaux.
 - **Dispositions relatives aux sous-secteurs Ng et Ngl :**

Afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures seront constituées de 4 fils superposés au maximum avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

ARTICLE N-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

- **Espaces boisés classés :**
 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :
 - o l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - o l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - o l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

ANNEXE : LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES

Cf. également l'ouvrage « arbres et haies de Picardie ».

La haie basse (taille régulière) :

- Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne rouvre (*Quercus petraea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*) – semi persistant

La haie moyenne (en plus des essences composant les haies basses) :

- Cornouiller mâle et sanguin (*Cornus mas* et *Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*Acer compestre*)
- Houx commun (*Ilex quifolium*) - persistant
- Fusain d'Europe (*Euonymus europeaus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne lanterne et obier (*Viburnum lantane* et *Viburnum opulus*)

Arbres pour plantation en isolé ou alignement :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Orme résistant (*Ulmus x resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Tilleul d'Europe (*Tillia x vulgaris*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tillia cordata*)

ANNEXE : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

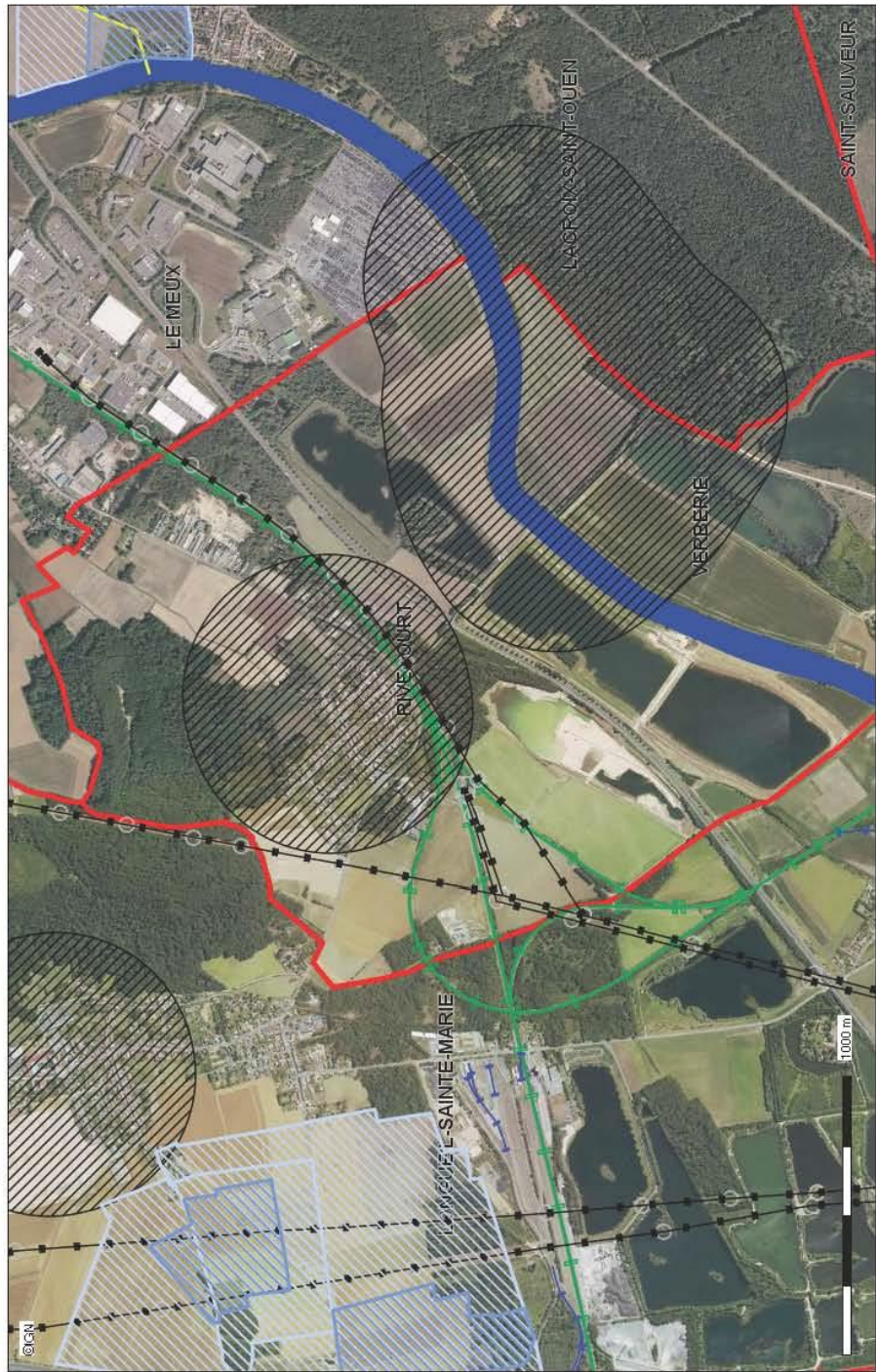
Liste détaillées des servitudes page 108 du rapport de présentation

- Une servitude de type I3, relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- Une servitude de type I4, relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Une servitude de type PT3, relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques dues à la présence de câbles souterrains
- Une servitude T1 relative aux servitudes liées à la présence du chemin de fer est établie sur le territoire communal, relative aux chemins de fer, selon Loi du 15 juillet 1845 et textes subséquents (notamment décret-loi du 30 octobre 1935).
- Une servitude de protection des monuments historiques de type AC1 existe concernant l'église et le cimetière attenant de Rivecourt, mais aussi pour le site le busson campin sur Verberie et qui concerne la partie sud naturelle de la commune de Verberie.
- Servitude EL2 en zone submersible selon le code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure Cette servitude a été abrogée est modifiée en **servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels ici inondation (PPRI)**
- Servitude EL3 halage et marchepied selon le code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure
- l'ensemble du territoire communal est concernée par l'arrêté interministériel en date du 25 juillet 1990, de portée générale. En dehors de l'agglomération, toute installation de plus de 50 mètres de hauteur est soumise à l'accord du ministre chargé de l'Aviation Civile et à l'accord du ministère chargé des Armées, et peut être susceptible de se voir prescrire un balisage diurne et lumineux conforme à la réglementation en vigueur.

Pour plus de précision (échelle), se reporter à cette ressource :

http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Sup&service=DDT_60

Les Servitudes d'Utilité Publique



Description :

Servitudes AC1, AC2, AC4, A4, PT1, PT2, AR3, AR6, AS1, EL3, T5, I3

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces (exploitants ...).

Carte publiée par l'application CARTELE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SGSPSS/PS/PS11 - CP21 (DOMETER)



Conception : DDT 60
Date d'impression : 19-01-2018

- Limites départementales**
- (AS1) Périmètre de protection Rapproché captage AE
 - (AS1) Périmètre de protection Eloigné captage AEI
 - (AC1) Périmètres de protection des Monuments Historique
 - classés
 - inscrits
 - (AC4) Périmètres ZPPAUP, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et
 - (AC2) Sites naturels inscrits
 - (AC2) Sites naturels classés
 - (A4) Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non doman
 - (AC3) Réserve Naturelle Régionale
 - (T5) Servitude aéronautique de dégagement
 - (EL3) Servitude de Halage et de marche-pied
 - (PT2LH) SUP de protection contre obstacle pour liaison hertzien
 - (PT2) SUP de protection contre obstacle
 - (PT1) SUP de protection contre perturbation électromagnétique
 - (AR6) Servitude aux abords des champs de t
 - (PT1 et 2) non géolocalisées
 - (AR3) Communes soumises à une servitude concernant les magasins de poudre de l'
 - (H4) Lignes électriques
 - (H4) Pylones électriques
 - (H4) Postes de transformation
 - (T1) Voies ferrées
 - LGV
 - Ligne principale
 - autre
 - autre
 - Communes
 - BD Ortho



SIÈGE SOCIAL

PARC DE L'ILE
15/27 RUE DU PORT
92022 NANTERRE CEDEX

AGENCE DE LILLE :

CENTRE D'AFFAIRE TRIOPOLIS
46 RUE DES FUSILLÉS
BP20101
59652 VILLENEUVE D'ASCQ



AGENCE D'URBANISME
Oise-les-Vallées

**Oise-les-Vallées
Agence d'urbanisme**

13, Allée de la Faïencerie 60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58

| www.oiselavallee.org |