



Commune de Bierville - Révision du POS en PLU RÈGLEMENT

pièce n° 3

Dossier approuvé - novembre 2018

SOMMAIRE

DÉFINITIONS

TITRE I - Dispositions générales

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles

TITRE V - Liste des emplacements réservés

TITRE VI - Annexes

DÉFINITIONS

Adaptation mineure

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Alignement

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Bâtiments annexes

Sont considérées comme bâtiments annexes pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

Catégories de destination des constructions

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Le COS est supprimé par la loi ALUR applicable depuis le 27 mars 2014.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone déterminent l'ordonnement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Extension mesurée

Est dénommée «extension mesurée», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Façade de construction

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

Hauteur des constructions

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

Limites séparatives

- Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la Limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Permis de construire valant division

Article R 431-24 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

Cette règle est applicable sauf si le règlement du PLU s'y oppose.

Retrait

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

Servitude d'utilité publique

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

Unité foncière ou terrain

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

Voie

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

Volumétrie

Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des volumes secondaires. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petit et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

DG I - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à la commune de Bierville dans sa totalité.

DG II - Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

- Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

- Article L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.
Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.
Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.
À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.
- Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

- Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

DG III - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, et des constructions à usage d'habitation, d'équipements, d'activités.

Le P.L.U. de Bierville comporte plusieurs secteurs urbains :

- Secteur U : Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat.
- Secteur Ua : Zone urbaine à vocation économique.
- Secteur Uh : zone urbaine de hameau.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Le P.L.U. de Bierville, comporte un type de zone à urbaniser :

- Zone AUe : Zone à urbaniser à vocation d'équipement

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

- Les zones agricoles : Zone A

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

- Les zones naturelles : Zone N

La zone N reprend les secteurs, de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger,
- les mares à protéger,
- les emplacements réservés,
- les axes de ruissellements,
- les cavités souterraines et leur périmètre de protection.

DG IV - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

DG V - Exception au respect des règles de hauteur

L'exception concerne les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

DG VI - Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve du respect de l'article 11, et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

DG VII - Constructions antérieures au PLU

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'État 27/05/1988).

Implantation par rapport à l'alignement

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

Espaces libres et plantations

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

Extensions sur constructions antérieures au PLU

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions peuvent déroger aux règles de l'article 11 pour s'inscrire dans la continuité du bâti existant.

DG VIII - Règles de calcul des hauteurs

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues.

La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faîtage.

DG IX – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont répertoriés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

La protection des EBC inscrits aux documents graphiques réglementaires figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. À ce titre toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 20 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbres classés
- 5 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement classé pour un bâtiment à vocation économique (bureau, stockage) et dont l'emprise au sol est inférieure à 150 m².

DG IX - Dispositions relatives aux éléments de patrimoine protégé au titre de la loi paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (par une trame spécifique), sont de plusieurs natures. On y retrouve :

- des éléments de patrimoine qu'il est important de préserver, car ils participent de la qualité et de l'identité de la commune,
- des cônes de vue ou des perspectives qui là aussi font partie intégrante de la qualité urbaine et paysagère de la commune et qui, à ce titre, doivent demeurer intacts,
- des espaces boisés et des haies qui jouent un rôle paysager et écologique et qui doivent être maintenus,
- des mares qui jouent un rôle hydraulique très important et à ce titre doivent être préservées et entretenues.

Dans ces espaces seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère et nécessaires à leur entretien, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée.

Aucune construction n'est autorisée dans la perspective du château.

La suppression partielle des haies ou des boisements protégés doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La protection des boisements et des haies identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. À ce titre toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 5 mètres de la limite des haies classées,
- et 15 mètres pour les alignements d'arbres de haut jet classés.
- 5 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement classé pour un bâtiment à vocation économique (bureau, stockage) et dont l'emprise au sol est inférieure à 150 m².

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2

ARTICLE U 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.3 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher

2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol

2.6.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques

2.6.4 - les ouvrages techniques,

2.6.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)

2.6.6 - les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si elles ne sont pas envisageables ailleurs sur la parcelle.

2.7 - Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés

2.7.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.7.2 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites)

2.7.3 - Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement, les sous-sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel.

2.8 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant

ces accès.

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité est suffisante,

- les véhicules automobiles peuvent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5.00 m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

À défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le SPANC ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et leurs annexes jointives non conforme à l'article 6.1 les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.3 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions d'habitation seront implantées à une distance minimale de 1,5 m.

7.2 - Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m. seront implantés à une distance minimale d'1 m.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et leurs annexes jointives non conforme à l'article 7.1 les constructions d'une surface inférieure ou égale à 25 m² pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est de 50% maximum.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 m.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 m. à l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 m. au faitage des toits en pente.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

10.5 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation existante.

10.6 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les cheminées.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi

à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m².

11.3.3 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.4.3 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes ou des chiens assis est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront suivre la pente de la toiture.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.3 - Les appareils de climatisation, et les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.4 - Les prises ou rejets d'air de type «ventouse» se feront obligatoirement par la toiture pour les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

11.7.3 - L'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de combustible liquide seront enterrées.

11.7.5 - Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visible depuis la route.

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.8.2 - Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur en maçonnerie, soit d'une palissade bois ou

métallique, soit d'une haie composée de végétaux d'essences locales.

11.8.3 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.4 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).

11.8.5 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les haies de thuyas sont interdites.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat, trois places de stationnement par logement

12.2.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 2 places pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.2.3 - Pour les activités de bureaux, deux places pour 40 m² de surface de plancher.

12.2.4 - Pour les commerces jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de places exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2.5 - Pour les hôtels : 1 place par chambre

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.2.7 - Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.

12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.10 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

13.11 - Les haies de clôtures seront obligatoirement plantées avec des végétaux d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE U 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments classés au titre de l'article L 151-23.

ARTICLE U 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh

Qualification de la zone : Qualification de la zone : La zone UH est une zone urbanisée, partiellement desservie par les équipements et les réseaux, qu'il n'est pas prévu de renforcer à court terme, et dans laquelle quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes. Elle correspond au hameau constitué du Coudray. Il s'agit d'un hameau constitué à partir d'anciennes fermes plus ou moins groupées où les constructions récentes dominent.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UH 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article UH2

ARTICLE UH 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.3 - Les modifications, les extensions, et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.4 - Les abris pour animaux sont autorisés à condition :
- Que la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'abri ne soit pas supérieure à 3 mètres
 - Que leur emprise au sol soit limitée à 30 mètres carrés.
 - Que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux) n'excède pas 20% de l'unité foncière.
- 2.5 - Les annexes sont autorisées à condition :
- Que la hauteur maximale au faitage de l'extension soit égale à celle de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux) à plus de 20% de l'unité foncière.
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- 2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
- 2.7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.8 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
- 2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher
 - 2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
 - 2.8.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
 - 2.8.4 - les ouvrages techniques,
 - 2.8.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
 - 2.8.6 - les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si pas possible ailleurs sur la parcelle.
 - 2.8.7 - les piscines privatives si non couvertes avec vidange au réseau d'assainissement collectif.
- 2.9 - Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés :
- 2.9.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.9.2 – les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruisselle-ments (clôtures pleines interdites).

2.9.3 – Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement, les sous-sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel.

2.10 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circu-lation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.1.3 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité est suffisante,

- les véhicules automobiles peuvent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.6 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5.00 m minimum entre la limite de pro-priété sur rue et le portail.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au ré-seau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souter-raines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article UH-5.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la pro-priété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - Le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.

6.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve de ne pas aggraver la situation.

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

8.1 - Les annexes doivent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

9.1 - Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20%

9.2 - Les constructions existantes sont autorisées à dépasser le coefficient d'emprise au sol dans la limite des dispositions relatives aux articles UH 2.4 et UH 2.5

ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 mètres.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un niveau de comble aménageable ou 5 mètres à l'acrotère pour les maisons à toiture-terrasse.

10.3 - Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).

10.4 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.

10.5 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

10.6 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.7 - Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les cheminées.

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m².

11.3.3 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.4.3 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes ou des chiens assis est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront suivre la pente de la toiture.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.3 - Les appareils de climatisation, et les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.4 - Les prises ou rejets d'air de type «ventouse» se feront obligatoirement par la toiture pour les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

11.7.3 - L'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de combustible liquide seront enterrées.

11.7.5 - Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visible depuis la route.

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

- 11.8.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- 11.8.2 - Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur en maçonnerie, soit d'une palissade bois ou métallique, soit d'une haie composée de végétaux d'essences locales.
- 11.8.3 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.8.4 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).
- 11.8.5 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.
- 11.8.6 - Les haies de thuyas sont interdites.

ARTICLE UH 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules il est exigé :
 - 12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat 2 places de stationnement par logement hors entrée charretière.
 - 12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- 12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :
 - les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
 - les aires de jeux,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
 - les toitures végétalisées.
- 13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :
 - les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
 - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).
- 13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts. Sauf ceux nécessaires à une activité artisanale
- 13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- 13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- 13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.
- 13.10 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.
- 13.11 - Les haies de clôtures seront obligatoirement plantées avec des végétaux d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - Coefficient d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UH 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UH16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Qualification de la zone : Zone urbaine à vocation économique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2.

ARTICLE Ua 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.3 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol

2.5.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques

2.5.4 - les ouvrages techniques,

2.5.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)

2.5.6 - les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si elles ne sont pas envisageables ailleurs sur la parcelle.

2.6 - Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés :

2.6.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.6.2 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites).

2.6.3 - Dans les zones de vigilance contiguës aux axes de ruissellement les sous-sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel.

2.7 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante, et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

À défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le SPANC ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle et ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et les opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains

environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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

6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et leurs annexes jointives non conforme à l'article 6.1 les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.3 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite séparative avec une autre zone U. Dans le cas où la parcelle voisine est inscrite en zone A ou N il n'est pas fixé de prescription spécifique.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est de 60% maximum.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 m.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m à l'acrotère pour les constructions à toitures-terrasses, ni une hauteur au faîtage supérieure à 14 m.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

10.5 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les cheminées.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaires, etc.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour :

- les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m² d'emprise au sol.

11.3.2 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.4.3 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront suivre la pente de la toiture.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type «ventouse», les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé sous réserve qu'ils soient traités contre la rouille et que l'aspect de la tôle brute ou galvanisée soit masqué (peinture laquée en usine par exemple).

11.7.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, et les installations similaires seront enterrées. Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

11.7.5 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.6 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage qui sera situé à l'intérieur de la propriété et qui ne devra pas empiéter sur le domaine public.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie

ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).

11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 2 m dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U. La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les murs en maçonnerie sont interdits, à l'exception de la reconstruction à l'identique des murs en maçonnerie traditionnelle.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

-2 places pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

-1 place pour 200 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.2.3 - Pour les activités de bureaux : deux places pour 40 m² de surface de plancher.

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.2 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables, et les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
- les toitures végétalisées.

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.8 - La surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra pas être autorisée sur les bâtiments classés au titre de l'article L 151-23

ARTICLE Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone AUe

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, de services et d'équipement public compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en pièces n°5 du PLU. Elles doivent être respectées.

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

ARTICLE AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Les lotissements à usages d'activités.
- 1.4 - Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

ARTICLE AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions destinées à un équipement public.
- 2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.3 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher
 - 2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
 - 2.5.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
 - 2.5.4 - les ouvrages techniques,
 - 2.5.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
 - 2.5.6 - les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si elles ne sont pas envisageables ailleurs sur la parcelle.
- 2.6 - Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés :
 - 2.6.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
 - 2.6.2 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites).
 - 2.6.3 - Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement les sous-sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel.
- 2.7 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité est suffisante,
- les véhicules automobiles peuvent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation com-

mune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 1,5 mètre.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toitures-terrasses, ni une hauteur au faîtage supérieure à 9 m.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2^e front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagés.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit de façades.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m².

11.3.2 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - L'emploi des tôles ondulées est interdit.

11.4.3 - Les tôles métalliques et les bacs acier seront laqués de teinte ardoise ou tuile.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront implantés parallèlement à la toiture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront suivre la pente de la toiture.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

11.7.1 - Façades et matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

- L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

11.7.2 - Ouvertures en façades :

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

- Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

- Les clôtures sur rue doivent être traitées avec une haie d'essence locale.

- Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

- La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc.).

- La limite avec la zone A ou N sera obligatoirement gérée avec une haie ou un alignement d'arbres de haut jet.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent

être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement seront soigneusement entretenus.

13.4 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.5 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons perméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
- les toitures végétalisées.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :

- nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes ou futures.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus ...) est interdit.

1.4 - Les sous-sols sont interdits, excepté pour les installations nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,

2.3 - Les ouvrages nécessaires aux services publics.

2.4 - L'extension des constructions agricoles et des habitations existantes liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.5 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.6 - Les abris pour animaux et les bâtiments de stockage, hors exploitation agricole, d'une emprise au sol inférieur à 50 m².

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement.

2.8 - Le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage sous respect de leur aspect général préexistant et sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La liste de ces constructions est annexée au PLU.

2.9 - Les annexes des constructions d'habitation sont autorisées sous réserve d'une hauteur maximale au faitage inférieur ou égale à la construction principale dans le cas de toitures à deux pentes et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement.

2.10 - Les extensions des constructions d'habitations sous réserve d'une hauteur maximale au faitage inférieur ou égale à la construction principale dans le cas de toitures à deux pentes et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses et d'une emprise au sol inférieur à 40 m².

2.11 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.11.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher

2.11.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol

2.11.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques

2.11.4 - les ouvrages techniques,

2.11.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes sous conditions.

2.11.6 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux et le stoc-

kage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)

2.11.7 – Piscine privative à l'extérieur de l'habitation si non couverte avec vidange au réseau d'assainissement collectif.

2.11.8 – Les fosses à lisier et les fumières des élevages agricoles dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction

2.12 – Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés

2.12.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.12.2 – les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites)

2.12.3 - la mise en conformité des installations agricoles existantes sous conditions.

2.13 – Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement les sous-sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit suffisante et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

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

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. À défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle et ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront

y être raccordés.

4.4 - Électricité et téléphone

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphonique et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.

6.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être à une distance minimale de 3 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions qui pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

7.3 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.

7.4 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Les constructions autres que celles liées à l'activité agricole devront être implantées dans un rayon de 40 m par rapport à la maison principale.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales sauf application des articles 2.7, 2.9 et 2.10.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un niveau de comble aménageable ou 6 mètres à l'acrotère pour les maisons à toiture-terrasse.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure (silo, élévateur ...).

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions de quelques natures qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

- 11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.
- 11.2 - Toitures
- 11.3.1 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m². Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.
- 11.3.3 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 30° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole ni aux vérandas.
- 11.4 - Matériaux de couverture
- 11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- 11.4.2 - L'emploi des tôles ondulées est interdit.
- 11.4.3 - Les tôles métalliques et les bacs acier seront laqués de teinte ardoise ou tuile.
- 11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.
- 11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.
- 11.5 - Ouvertures en toiture
- 11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- 11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- 11.5.3 - Les châssis de toit seront parallèles à la couverture.
- 11.5.4 - Les verrières sont autorisées.
- 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques
- 11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront suivre la pente de la toiture.
- 11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...
- 11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- 11.6.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.
- 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades
- 11.7.1 - Façades et matériaux :
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit pour les maisons d'habitation.
 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.
- 11.7.2 - Ouvertures en façades :
- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).
- 11.8 - Clôtures
- 11.8.1 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La création d'un accès sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 6 mètres.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Sans objet.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone : La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

ARTICLE N 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, sont autorisés :

2.1 - Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Les équipements liés au sport à l'exception des sports mécaniques, et aux loisirs et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.3 - Les abris nécessaires à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.4 - Les ouvrages hydrauliques,

2.5 - Les abris pour animaux et les bâtiments de stockage d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement.

2.6 - La création de circulations douces piétonnes et cyclistes.

2.7 - La création ou le confortement des voies nécessaires à l'entretien et à l'accès des parcelles enclavées.

2.8 - Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.9 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (cavités, ruissellement).

2.10 - Le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage sous respect de leur aspect général préexistant et sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La liste de ces constructions est annexée au PLU.

2.11 - Les annexes sous réserve d'une hauteur maximale au faitage inférieure ou égale à la construction principale dans le cas de toitures à deux pentes et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses et d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement.

2.12 - Les extensions des constructions d'habitations d'une emprise au sol inférieure à 40 m² et sous réserve d'une hauteur maximale au faitage inférieure ou égale à la construction principale dans le cas de toitures à deux pentes et de 3,5 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

2.13 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.13.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher

2.13.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol

2.13.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques

2.13.4 - les ouvrages techniques,

2.13.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes sous conditions.

2.13.6 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)

2.13.7 - Piscine privative à l'extérieur de l'habitation si non couverte avec vidange au réseau d'assainissement collectif.

2.13.8 - Les fosses à lisier et les fumières des élevages agricoles dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction

2.14 – Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés

2.14.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.14.2 – les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites)

2.15.3 – Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement, les sous-sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voiries

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.2 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante, et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 – Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes et les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions d'annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ser-

vices publics, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.

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

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées dans un rayon de 40 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 10%.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Les constructions, excepté les équipements d'intérêt général, ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou rdc + combles.

ARTICLE N 11 - Aspect des constructions

Rappel du code de l'urbanisme

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions autorisées dans le cadre des utilisations du sol prévues dans l'article 2 devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.3 - Les vérandas sont autorisées.

11.1.4 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.2.2 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non, les toitures courbes et les toitures monopentes sont interdites.

11.2.3 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

11.3 - Matériaux de couverture

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.3.2 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent

être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

11.5.1 - Matériaux des façades

11.5.1a Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les couleurs vives sont interdites.

11.5.1b - Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

- La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.
- L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.
- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

11.5.1c - Divers

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être enterrées.

11.5.2 - Ouvertures en façades

Pour les habitations, les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.6 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.6.1 - Les clôtures sur rue doivent obligatoirement être plantées d'une haie d'essence locale.

11.6.2 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

TITRE V

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé des emplacements réservés.

ER n°	Intitulé	Destinataire	Surface
ER 01	Création d'un chemin piéton	Mairie	0,16 ha
ER 02	Création d'une aire de retournement	Mairie	0,09 ha
ER 03	Création d'un équipement communal	Mairie	0,4 ha
ER 04	Création d'un chemin piéton	Mairie	0,2 ha
ER 05	Création d'une mare	Mairie	0,9 ha

ANNEXE 1

Liste des végétaux d'essences locales établie par le CAUE de Seine Maritime

Acacia	
Alisier	
Amélanchier	
Aulne à feuille en coeur	
Aulne blanc	Marronnier
Aulne glutineux	Merisier
Bouleau	Neprun purgatif
Bourdaie	Noisetiers à fruits
Cerisier à grappes	Noisetiers pourpres
Cerisier de Sainte-Lucie	Noyer Royal
Charme	Orme Sappora gold
Chataignier	Ostrya
Chêne pédonculé	Peuplier blanc
Chêne rouvre	Peuplier tremble
Cormier	Prunellier
Cornouillier mâle	Prunier myrobolan
Cornouillier sanguin	Saule blanc
Coudrier	Saule Marsaults
Cytise	Sorbier des oiseleurs
Erable champêtre	Sureau noir
Erable plane	Tilleul
Erable pourpre	Troëne et troëne de Chine uniquement avec d'autres essences
Erable sycomore	Tulipier de Virginie
Frêne	Viorne Lantane
Fusain d'Europe	Viorne Obier
Hêtre	
Hêtre pourpre	
Houx	
If	

ANNEXE 2

Liste des essences invasives interdites

<http://cen-normandie.fr/programmes-regionaux-d-actions/prei/les-especes-invasives-de-normandie>

Arbre à papillons
Azolla fausse-fougère
Balsamine de l'Himalaya
Berce du Caucase
Crassule de Helms
Egérie dense
Elodée de Nuttall
Grand lagarosiphon
Griffes de sorcière
Herbe de la pampa
Hydrocotyle fausse-renoncule
Jussies
Myriophylle du Brésil
Renouées asiatiques
Seneçon en arbre