

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne
Commune de Maison-Rouge-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
8 septembre 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 10 décembre 2010

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 16 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 8 septembre 2017

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 8 septembre
2017



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

TABLE DES MATIERES

TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE	5
LA ZONE « UA »	5
LA ZONE « UB »	13
LA ZONE « UJ »	20
LA ZONE « UX »	22
LA ZONE « 1AU »	27
LA ZONE « 1AUJ »	34
LA ZONE « A »	36
LA ZONE « N »	42

TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

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

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

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

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

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

Cette zone est divisée en secteurs comme suit:

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UJ : Zone urbaine à vocation de jardins et loisirs plein-air
- ✓ UX : Zone urbaine d'activités

ZONES A URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUJ est liée au projet d'aménagement de la Rue Saint Martin et sera à vocation de jardins.

ZONES AGRICOLES (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

Des secteurs A0 ont été créés afin d'identifier les secteurs que la commune souhaitait préserver des constructions agricoles pour éviter les conflits d'usage.

Des secteurs AZh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace agricole et de la carrière.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)

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

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Un secteur NZh a été créé afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace agricole et de la carrière

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

- ✓ l'aménagement des zones de projet comme détaillé dans le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

LA ZONE « UA »

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

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier

AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS INTERDITS

2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
3. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite.
3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.
4. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions acoustiques spécifiques le long des axes repertoriées sur le règlement graphique.
5. La totalité des aménagements, constructions ou installations autorisées doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.
6. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.
7. L'habitat est autorisé s'il ne s'agit pas de caravanes ou de mobil-homes.
8. L'hébergement hôtelier est autorisé sauf campings et parcs résidentiels de loisir
9. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
10. Les activités commerciales et industrielles relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime "déclaration" sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.
11. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 200 mètres carrés et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.
12. L'artisanat est autorisé s'il ne présente pas de risques ou de nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, poussières, gaz, vapeur...)
13. Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés ou à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VOIRIE

6. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
7. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 6 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
8. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
9. Les sentiers piétons repérés ne doivent pas être supprimés.
10. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

Ainsi, en cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doivent être alimentés en eau potable.

3. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

EAUX USEES

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

5. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

7. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

8. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

9. Il est conseillé que les eaux pluviales soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement). Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit de fuite avant l'aménagement.

10. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

11. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

12. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

13. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

14. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

EXCEPTIONS

15. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau sont interdites.

2. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale doit être implantée à au moins 5m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

3. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation respectera :

- l'emplacement initial
- ou les règles énoncées par l'article 6.2 ci-dessus, par exemple dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir à leur emplacement initial en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

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

5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

6. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour les constructions à usage d'habitation, d'activités ou garage :

- Implantation d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les façades de terrain supérieures à 10m, l'implantation sur une seule limite séparative latérale est autorisée à condition qu'une marge minimale de 3m soit maintenue entre le bâtiment et la seconde limite séparative latérale.
- Dans le cas d'une implantation à l'alignement et dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la limite séparative, la liaison entre la construction projetée et la limite parcellaire devra se faire sur une hauteur de 2m par un mur d'aspect identique à la construction.

2. Pour les abris de jardin et autres remises :

- L'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

3. Les extensions, des constructions existantes ne respectant pas les articles 7.1 et 7.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.
4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)
5. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions principales à usage d'habitation seront contiguës.
2. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non accolées à la construction principale.
Dans ce cas, la distance comptée en tous points des constructions sera égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.
3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.
En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 6m à l'égout de toit.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à la hauteur de la construction principale.
5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.
7. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Aux éoliennes

ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (type pompe à chaleur, climatiseur, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

3. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

4. Les bardages sont autorisés, à condition de ne pas avoir l'aspect bac acier et de respecter les teintes du nuancier communal.

5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

COUVERTURE

7. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45°. Les déports de toitures devront être réalisés dans le prolongement de la pente de la toiture avec une saillie maximale de 0.40m.

8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit de tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés

9. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

10. Sont interdits :

- Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public
- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

12. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

13. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.

14. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

CLOTURES

15. En front de rue, les règles concernant les nouvelles clôtures sont les suivantes :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites
- Les claustras d'aspect synthétique sont interdits

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

17. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

18. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

19. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

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

4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

2. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

5. Les plantations monospécifiques sont interdites.

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

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « UB »

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

La mixité fonctionnelle est présente mais moins prononcée dû au caractère plus résidentiel de la zone.

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

0. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier

AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS INTERDITS

2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

3. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite.

3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

4. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions acoustiques spécifiques le long des axes repertoriées sur le règlement graphique.

5. La totalité des aménagements, constructions ou installations autorisées doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

6. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

7. L'habitat est autorisé s'il ne s'agit pas de caravanes ou de mobil-homes.

8. L'hébergement hôtelier est autorisé sauf campings et parcs résidentiels de loisir

9. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

10. Les activités commerciales et industrielles relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime "déclaration" sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

11. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 200 mètres carrés et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

12. L'artisanat est autorisé s'il ne présente pas de risques ou de nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, poussières, gaz, vapeur...)

13. Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés ou à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VOIRIE

6. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
7. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 6 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
8. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
9. Les sentiers piétons repérés ne doivent pas être supprimés.
10. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

Ainsi, en cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doivent être alimentés en eau potable.
3. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Eaux USEES

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
5. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux PLUVIALES

8. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

9. Il est conseillé que les eaux pluviales soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement). Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit de fuite avant l'aménagement.

10. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

11. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

12. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ÉLECTRICITE, TELECOMS ET RESEAUX CABLES

13. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

14. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

EXCEPTIONS

15. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau sont interdites.

2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées avec un recul compris entre 7m et 10m par rapport à l'emprise de la voie.

3. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation respectera l'emplacement initial ou les règles énoncées par l'article 6.1 ci-dessus, , par exemple dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir à leur emplacement initial en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. .

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

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

5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

6. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 1m.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions à usage d'habitation, d'activités ou garage est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
2. Les abris de jardins et autres remises peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).
3. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$).
4. Les extensions, des constructions existantes ne respectant pas les articles 7.1 et 7.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.
5. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)
6. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions principales à usage d'habitation seront contiguës.
2. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non accolées à la construction principale.
Dans ce cas, la distance comptée en tous points des constructions sera égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.
3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 6m à l'égout de toit.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à la hauteur de la construction principale.
5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (type pompe à chaleur, climatiseur, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

3. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

4. Les bardages sont autorisés, à condition de ne pas avoir l'aspect bac acier et de respecter les teintes du nuancier communal.

5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

COUVERTURE

7. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45°. Les déports de toitures devront être réalisés dans le prolongement de la pente de la toiture avec une saillie maximale de 0.40m.

8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit de tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés

9. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

LES ELEMENTS DE FAÇADES, PERCEMENTS ET BALCON

10. Sont interdits :

- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

12. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

13. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.

14. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

CLOTURES

15. En front de rue, les règles concernant les nouvelles clôtures sont les suivantes :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les murs-bahut ne dépasseront pas 0.80m.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les claustras d'aspect synthétique sont interdits

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

17. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal en harmonie avec la construction principale.

18. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

19. La clôture sur rue sera implantée soit à l'alignement de la rue, soit dans le prolongement de la façade principale.

INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

20. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UB	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

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

4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
2. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
5. Les plantations monospécifiques sont interdites.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « UJ »

Il s'agit de la zone à vocation de jardin et loisirs plein-air.

ARTICLE UJ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.
2. Les constructions ou aménagements implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

ARTICLE UJ2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

0. Les aménagements prévus ne devront pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides repérés dans le rapport de présentation qui y sont liés
0. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.
1. Les constructions de loisirs plein-air, les abris de jardins, les garages ainsi que les piscines sont autorisés.

ARTICLE UJ3 – ACCES ET VOIRIE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UJ4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et aménagements seront implantés soit à l'alignement soit en maintenant une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

ARTICLE UJ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et aménagements doivent être implantés soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant

ARTICLE UJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 30m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

ARTICLE UJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. La hauteur maximale est fixée à 4m50 au faîtage.

3. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « UX »

Il s'agit des zones d'activité de la commune.

ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
2. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UX2.

ARTICLE UX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. Les extensions des constructions existantes.
2. Les établissements à usage commercial ou industriel comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
3. Les constructions liés au service et équipements publics compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
4. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.
5. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies
 - permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
2. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
4. Au-delà de 2 garages groupés, ceux-ci doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès automobile.

VOIRIE

5. Les voies nouvelles doivent être compatibles avec la destination et l'importance des constructions ainsi qu'avec le trafic potentiel (poids lourds...).

ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
2. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

3. Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
4. Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

RESEAUX DIVERS

5. Les réseaux électriques, téléphoniques et numérique seront aménagés en souterrain ou dissimulés. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

COLLECTE DES DECHETS

6. Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'équipement public, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE UX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. A moins que les bâtiments soient accolés, la distance entre deux constructions doit être au minimum de 5m pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 9m au faîtage de toiture.
2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.
2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
3. Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.
4. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
5. Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
6. Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
7. Les matériaux brillants sont interdits.

CLOTURES

8. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m
9. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
10. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UX	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

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

4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

5. En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme sauf s'il justifie :

- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
- soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATIONS DE PLANTER

1. Les abords des constructions nouvelles doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Une intégration paysagère sera réalisée par voie végétale au minimum.

2. Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture entre autre ne seront pas monospécifiques.

3. Les fossés doivent être maintenus ou déplacés pour préserver l'écoulement des eaux.

4. Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques de type noues, bassins... doivent être constituées d'essences adaptées (roseaux, saules...) et résistantes à la sécheresse et à l'immersion. Un accès sera maintenu pour l'entretien.

5. 20% minimum des espaces libres de constructions doit rester perméable.

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « 1AU »

La zone 1AU correspond à des espaces de la commune à caractère naturel, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU se fera par une opération d'ensemble ou non (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou forestier

AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS INTERDITS

2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
3. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite.
3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.
4. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions accoustiques spécifiques le long des axes repertoriées sur le règlement graphique.
5. La totalité des aménagements, constructions ou installations autorisées doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.
6. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.
7. L'habitat est autorisé s'il ne s'agit pas de caravanes ou de mobil-homes.
8. L'hébergement hôtelier est autorisé sauf campings et parcs résidentiels de loisir
9. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
10. Les activités commerciales et industrielles relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime "déclaration" sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.
11. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 200 mètres carrés et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.
12. L'artisanat est autorisé s'il ne présente pas de risques ou de nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, poussières, gaz, vapeur...)
13. Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés ou à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VOIRIE

6. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
7. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 6 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
8. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
9. Les sentiers piétons repérés ne doivent pas être supprimés.
10. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

Ainsi, en cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doivent être alimentés en eau potable.
3. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Eaux USEES

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
5. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux PLUVIALES

8. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
9. Il est conseillé que les eaux pluviales soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement). Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit de fuite avant l'aménagement.

10. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

11. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

12. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ÉLECTRICITE, TELECOMS ET RESEAUX CABLES

13. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

14. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

EXCEPTIONS

15. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau sont interdites.

2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées avec un recul compris entre 7m et 10m par rapport à l'emprise de la voie.

3. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation respectera l'emplacement initial ou les règles énoncées par l'article 6.1 ci-dessus, , par exemple dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir à leur emplacement initial en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. .

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

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

5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

6. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions à usage d'habitation, d'activités ou garage est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
2. Les abris de jardins et autres remises peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).
3. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$).
4. Les extensions, des constructions existantes ne respectant pas les articles 7.1 et 7.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.
5. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)
6. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions principales à usage d'habitation seront contiguës.
2. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes non accolées à la construction principale.
Dans ce cas, la distance comptée en tous points des constructions sera égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.
3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 6m à l'égout de toit.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à la hauteur de la construction principale.
5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (type pompe à chaleur, climatiseur, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

3. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

4. Les bardages sont autorisés, à condition de ne pas avoir l'aspect bac acier et de respecter les teintes du nuancier communal.

5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

COUVERTURE

7. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45°. Les déports de toitures devront être réalisés dans le prolongement de la pente de la toiture avec une saillie maximale de 0.40m.

8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit de tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés

9. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

LES ELEMENTS DE FAÇADES, PERCEMENTS ET BALCONS

10. Sont interdits :

- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

12. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

13. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.

14. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

CLOTURES

15. En front de rue, les règles concernant les nouvelles clôtures sont les suivantes :

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les murs-bahut ne dépasseront pas 0.80m.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les claustras d'aspect synthétique sont interdits

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

17. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal en harmonie avec la construction principale.

18. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

19. La clôture sur rue sera implantée soit à l'alignement de la rue, soit dans le prolongement de la façade principale.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

20. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone 1AU	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	1 place pour 10 employés
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

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

4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
2. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
5. Les plantations monospécifiques sont interdites.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUJ »

Il s'agit de la zone à vocation de jardin et loisirs plein-air.

ARTICLE 1AUJ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.
2. Les constructions ou aménagements implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

ARTICLE 1AUJ2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

0. Les aménagements prévus ne devront pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides repérés dans le rapport de présentation qui y sont liés
0. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.
1. Les constructions de loisirs plein-air, les abris de jardin, les garages ainsi que les piscines sont autorisés.
2. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

ARTICLE 1AUJ3 – ACCES ET VOIRIE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUJ4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et aménagements seront implantés soit à l'alignement soit en maintenant une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

ARTICLE 1AUJ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et aménagements doivent être implantés soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant

ARTICLE 1AUJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 30m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

ARTICLE 1AUJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. La hauteur maximale est fixée à 4m50 au faîtage.
3. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUJ11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

ARTICLE 1AUJ12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUJ16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « A »

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

Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

Le secteur A0 est inconstructible afin d'éviter les nouveaux bâtiments agricoles à proximité des espaces urbanisés et la zone AZh est inconstructible afin d'éviter les constructions dans les secteurs potentiellement humides.

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés à l'article A2.
2. Toute construction ou implantation de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
3. Toute construction implantée à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés, excepté pour les massifs de plus de 100ha où l'implantation est interdite à moins de 50m de la lisière des forêts.
4. Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
5. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR A0 (INCONSTRUCTIBLE) ET AZH (HUMIDE)

6. Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

0. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

0. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'elles soient destinées au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifient. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

HABITATION

3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis. Sera interdite toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route, un ruisseau ou tout autre élément naturel.

4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Direction Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).

5. Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (abri de jardin, annexes, piscines) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Elles doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente
- Elles doivent être édifiées à 60m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.

6. L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher déjà construite.

7. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions acoustiques spécifiques le long des axes repertoriées sur le règlement graphique.

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

8. La création d'un gîte rural ne peut pas faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'hébergement de loisirs pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation.

9. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition d'être destinées aux activités équestres, à l'hébergement (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, logements, salle de réception, restauration), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme), aux activités économiques compatibles.

10. Les changements de destination et la diversification de l'activité sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole à proximité.

11. Les unités de méthanisation et de compost sont autorisées.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

12. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

13. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

14. Les panneaux solaires intégrés aux toitures.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

2. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

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

VOIRIE

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Eaux Usées

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochés de captage d'eaux.

4. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

6. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux Pluviales

7. Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des autres effluents à l'intérieur d'une même propriété.

8. Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.

9. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...

S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel. Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

10. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

RESEAUX DIVERS

11. Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain ou dissimulés, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :
 - 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
 - 15m par rapport à une route départementale
 - 75m par rapport à la RD619
2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimal de 1m.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :
 - En contiguïté (constructions accolées)
 - En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

0. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - Aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 12m au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 9m au faîtage et 6m à l'égout de toit.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

5. Annexe contiguë à une construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

6. Annexe non contiguë à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne dépassera pas 4m.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

2. L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

ASPECT GENERAL

3. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

4. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

COUVERTURE

6. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° à deux pans minimum.

7. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit de tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés

8. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

ÉLEMENTS DE FAÇADE, PERCEMENTS ET BALCONS

9. Sont interdits :

- Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public
- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

11. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

12. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

13. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

CLOTURES

14. En front de rue les règles concernant les nouvelles clôtures sont les suivantes :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m et les claustras d'aspect synthétique sont interdits

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

16. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

17. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

18. Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse selon le nuancier communal.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Des aires de stationnement des véhicules motorisés ou non (cycles par exemple) correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques

2. Les haies, arbres, mares, etc... seront préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.

3. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

4. Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Toutes les constructions à usage d'habitation devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques
- Équipements de loisirs plein-air (stade)
- Zone humide

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.
2. Les constructions ou aménagements implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE N (NATURELLE)

1. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NE (ÉQUIPEMENTS)

4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment sportifs.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR NZH (ZONE HUMIDE)

5. Seules les constructions et aménagements liés à l'entretien ou la surveillance de la forêt, des cours d'eau et des zones humides sont autorisés sous réserve qu'aucune autre implantation ne soit possible et que le caractère humide ne soit pas remis en cause.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAUX USEES

1. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

EAUX PLUVIALES

2. L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et aménagements seront implantés avec une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et qu'elles ne pas remettent en cause le caractère naturel de la zone et limitées aux bâtiments d'habitations existants. Leur hauteur pourra être limitée à la hauteur de l'existant.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et aménagements doivent être implantés soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et limitées aux bâtiments d'habitations existants. Leur hauteur pourra être limitée à la hauteur de l'existant.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 30m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.
En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. La hauteur maximale est fixée à 4m50 au faîtage
3. Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Il n'est pas fixé de règles.