

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne

Commune de Montceaux-les-Provins

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
Le Maire,

POS approuvé le 27 septembre 1991

PLU approuvé le 1^{er} juin 2018

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 1^{er} juin 2018



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

SOMMAIRE

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 « 1AU »	21
LA ZONE « A »	29
LA ZONE « N »	37

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

ZONE A URBANISER (« AU »)

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

ZONE AGRICOLE (« 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, notamment à proximité des zones d'habitat existant ou futur.

Des secteurs AZh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace agricole (zone humide prioritaire et à enjeux du bassin versant des Deux Morin).

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« 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

Des secteurs NJ ont été créés afin d'identifier les secteurs à vocation de jardin des constructions existantes et futures.

Des secteurs NZh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace naturel (zone humide prioritaire et à enjeux du bassin versant des Deux Morin).

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 prévus 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

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole ou forestier

AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS INTERDITS

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

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

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 100% de la surface de plancher initialement construite.

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

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

2.5. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

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

2.7. L'hébergement hôtelier est autorisé sauf campings

2.8. 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.

2.9. Les activités commerciales et industrielles 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.

2.10. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 mètres carrés et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

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

2.12. 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

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. 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.

3.3. 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.

3.3. 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.

3.4. 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...)

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.5. 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

3.6. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

3.7. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4.2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

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

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

4.6. 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.

4.7. 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).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

4.9. Les eaux pluviales des parcelles privées seront 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.

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

4.11. 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

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

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.13. 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.

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

EXCEPTIONS

4.15. 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

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

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

6.2. 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.

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.3. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 3 mètres et maximum 6m par rapport à la limite d'emprise

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

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 3m et maximum 6m par rapport à l'alignement

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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

6.5. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 3m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

6.7. 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.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

7.1. 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.2. L'implantation des constructions, des installations privées ou publiques et des annexes est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. 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).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.4. 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.

IMPLANTATION DES PISCINES

7.5. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

8.1. La distance séparant des constructions à usage d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

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

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

9.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

9.3. 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.

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

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage et 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

10.4. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage et 4m à l'égout de toit.

10.5. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

10.7. 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

11.1. 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.5. 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.

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

COUVERTURE

11.7. Les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

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

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés directement à la toiture.

11.9. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 11.8.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. 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 existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

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

11.13. 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.

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

CLOTURES

11.15. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés :
 - par des systèmes clairs voyants (grille, grillage, haie, barreaudage, etc...)
 - par un muret-bas limité à 0.5m ayant le même aspect que le mur de soutènement
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

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

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

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

11.19. Dans tous les cas, les clôtures devront être aménagées pour permettre le libre passage de la petite faune.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

11.20. 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 ils 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

12.1. 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	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
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	1 place pour 10 élèves
Etablissements scolaires		

12.2. 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.

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

12.4. 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.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

13.2. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.3. 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.

13.4. 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.

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

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

13.6. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

13.7. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

13.8. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

13.9. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.).

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)

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

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole ou forestier

AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS INTERDITS

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

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

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 100% de la surface de plancher initialement construite.

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

2.4 Des distances de sécurité sont à respecter vis-à-vis de transport d'hydrocarbures (servitude d'utilité publique) :

- 10m de part et d'autre de la canalisation : interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH ou ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
- 115m de part et d'autre de la canalisation : restrictions de constructions ou d'extensions d'IGH et ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes
- 200m de part et d'autre de la canalisation : information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

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

2.6. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

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

2.8. L'hébergement hôtelier est autorisé sauf campings

2.9. 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.

2.10. Les activités commerciales et industrielles 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.

2.11. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 mètres carrés et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

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

2.12. 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

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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...)

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. 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

3.7. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

3.8. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4.2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

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

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

4.6. 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.

4.7. 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).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

4.9. Les eaux pluviales des parcelles privées seront 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.

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

4.11. 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

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

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.13. 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.

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

EXCEPTIONS

4.15. 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

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

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

6.2. 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.

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.3. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise d'au moins 6 mètres et maximum 12m.

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

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement

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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

6.5. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 3m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

6.7. 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.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

7.1. 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.2. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions d'habitation.

7.3. 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, $H/2$).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.4. 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.

IMPLANTATION DES PISCINES

7.5. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

8.1. La distance séparant des constructions à usage d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

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

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

9.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

9.3. 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.

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

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

10.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 8m au faîtage et 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

10.4. Annexe contigüe à une construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe est limitée à 8m au faîtage et 4m à l'égout de toit.

10.5. Annexe non contigüe à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe est limitée à 4m.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

10.7. 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

11.1. 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.5. 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.

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

COUVERTURE

11.7. Les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

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

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés directement à la toiture.

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

11.9. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 11.8.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. 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 existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

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

11.13. 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.

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

CLOTURES

11.15. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés :
 - par des systèmes clairs voyants (grille, grillage, haie, barreaudage, etc...)
 - par un muret-bas limité à 0.5m ayant le même aspect que le mur de soutènement
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

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

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

11.18. Dans tous les cas, les clôtures devront être aménagées pour permettre le libre passage de la petite faune.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

11.19. 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 ils 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

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

12.1. 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	4 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	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
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
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 121.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

13.2. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.3. 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.

13.4. 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.

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

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

13.6. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

13.7. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

13.8. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

13.9. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.).

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)

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 (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (le parti d'aménagement retenu, les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux) définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

1.1. Les constructions à usage agricole ou forestier

AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS INTERDITS

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

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

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

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

2.2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 100% de la surface de plancher initialement construite.

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

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

2.5. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

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

2.7. L'hébergement hôtelier est autorisé sauf campings

2.8. 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.

2.9. Les activités commerciales et industrielles 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.

2.10. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 mètres carrés et qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

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

2.12. 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

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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...)

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. 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

3.7. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

3.8. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

RESEAUX PUBLICS D'EAU

4.2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

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

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

4.6. 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.

4.7. 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).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

4.9. Les eaux pluviales des parcelles privées seront 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.

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

4.11. 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

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

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.13. 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.

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

EXCEPTIONS

4.15. 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

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

6.2. 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.

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.3. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise d'au moins 6 mètres et maximum 12m.

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

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement

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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

6.5. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 3m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

6.7. 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.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

7.1. 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.2. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions d'habitation.

7.3. 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, $H/2$).

7.4. Seules les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol sont autorisées dans une bande de 12m de profondeur à compter de la limite constitutive du fonds de parcelle parallèle à la voie.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.6. 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.

IMPLANTATION DES PISCINES

7.7. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

8.1. La distance séparant des constructions à usage d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

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

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

9.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

9.3. 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.

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

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

10.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 8m au faîtage et 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

10.4. Annexe contigüe à une construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe est limitée à 8m au faîtage et 4m à l'égout de toit.

10.5. Annexe non contigüe à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe est limitée à 4m.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

10.7. 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

11.1. 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.5. 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.

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

COUVERTURE

11.7. Les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

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

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés directement à la toiture.

11.9. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par la règle 11.8.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. 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 existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

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

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

11.13. 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.

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

CLOTURES

11.15. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés :
 - par des systèmes clairs voyants (grille, grillage, haie, barreaudage, etc...)
 - par un muret-bas limité à 0.5m ayant le même aspect que le mur de soutènement
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

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

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

11.18. Dans tous les cas, les clôtures devront être aménagées pour permettre le libre passage de la petite faune.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

11.19. 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 ils 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

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

12.1. 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	4 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	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
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
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 121.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

13.2. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.3. 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.

13.4. 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.

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

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

13.6. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

13.7. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate. La mare identifiée sur le document Orientation d'Aménagement et de Programmation est à préserver.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

13.8. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

13.9. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.).

ARTICLE 1AU6 – 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)

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.

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tout mode d'occupation autres que ceux précisées à l'article A2.
- 1.2. Toute construction ou implantation de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.3. Toute construction implantées à moins de 50 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 1.4. Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles
- 1.5. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
- 1.6. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR A0

- 1.7. Toute construction est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR AZH

- 1.8. Toute construction est interdite.

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Des distances de sécurité sont à respecter vis-à-vis de transport d'hydrocarbures (servitude d'utilité publique) :

- 10m de part et d'autre de la canalisation : interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH ou ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
- 115m de part et d'autre de la canalisation : restrictions de constructions ou d'extensions d'IGH et ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes
- 200m de part et d'autre de la canalisation : information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

2.2. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés 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) et soient situées à moins de 500m d'un bâtiment d'exploitation existant.

HABITATION

2.3. 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 justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

2.4. 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 (60m maximum entre l'habitation et les bâtiments d'exploitation). Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route ou un élément naturel.

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

2.6. L'extension des constructions d'habitation existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 100% de la surface de plancher déjà construite et qu'elle ne remette pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

2.7. Les changements de destination et la diversification de l'activité doivent demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

2.8. La création d'un gîte rural ne peut 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.

2.9. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition d'être destinées aux :

- activités équestres
- hébergement (ferme auberge/pédagogique, chambre d'hôtes, gîte, accueil d'étudiants à la ferme, salle de réception, etc)
- transformation et au commerce de produits agricoles locaux (transformation / vente directe de produits)
- aux activités économiques compatibles avec l'activité agricole

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

2.10. 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

2.11. 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.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité 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

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

3.3. 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...).

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.4. 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

4.1. 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.

RESEAUX PUBLIC D'EAU

4.2. 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.

4.3. 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.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

4.5. 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 conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

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

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

4.8. 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).

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

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

4.11. 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 de fuite avant l'aménagement.

4.12. 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

4.13. 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

6.1. 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 une route nationale

6.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

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

8.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

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

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. 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.
- Aux éoliennes

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 A USAGE D'HABITATION

10.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 8m au faîtage et 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

10.6. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.7. 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

11.1. 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.

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.3. L'ensemble des façades des constructions à usage d'habitation constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

11.4. La pierre de taille et la brique de parement destinées à être apparentes doivent le rester.

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

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

11.7. 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.

11.8. Les éoliennes fixées sur les façades des constructions sont interdites.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.9. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite sauf à combler les ouvertures par un aspect identique au reste de la façade.

11.11. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés.

11.12. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés directement à la toiture.

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

11.18. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.13 et 11.14.

CLOTURES

11.19. La hauteur des clôtures est limitée à 2m50.

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

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Il n'est pas fixé de règles.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

13.2. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.3. 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.

13.4. 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.

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

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

MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

13.7. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

13.8. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

13.9. Toute destruction d'un boisement existant d'une superficie de plus de 1000m² doit être compensé par la plantation de nouveau boisement à un taux minimum de 1.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

13.10. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

13.11. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques
- Espaces de jardin
- Zone humide

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NJ ET NZH

- 1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.
- 1.2. Les constructions ou aménagements implantés à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.
- 1.3. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

DISPOSITIONS GENERALES

- 2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.
- 2.2. Des distances de sécurité sont à respecter vis-à-vis de transport d'hydrocarbures (servitude d'utilité publique) :
 - 10m de part et d'autre de la canalisation : interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH ou ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
 - 115m de part et d'autre de la canalisation : restrictions de constructions ou d'extensions d'IGH et ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes
 - 200m de part et d'autre de la canalisation : information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (NATURELLE)

- 2.3. L'extension des constructions existantes relevant de la destination habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher déjà construite.
- 2.4. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- 2.5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NJ (JARDIN)

- 2.8. Les constructions de loisirs plein-air type annexe ainsi que les garages sont autorisées à condition d'être situées à plus de 25m de la limite d'un périmètre de protection rapproché d'un point de captage.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NZH (ZONE HUMIDE)

- 2.9. 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 à condition qu'ils n'impliquent pas de dégradation directe ou indirecte des zones humides et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NJ ET NZH

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

4.2. 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

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NJ ET NZH

6.1. Les constructions et aménagements seront implantés avec :

- une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées
- une marge minimale de 75m par rapport aux limites d'emprise de la RN4

6.2. 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.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NJ ET NZH

7.1. 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

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

8.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NJ ET NZH

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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

10.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

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

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations utilisées seront d'essences champêtres locales pluri-spécifiques.

13.2. En cas de destruction d'éléments végétaux identifiés ou protégés, ils devront être remplacés.

13.3. Toute destruction d'un boisement existant d'une superficie de plus de 1000m² doit être compensé par la plantation de nouveau boisement à un taux minimum de 1.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1. Il n'est pas fixé de règles.