

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sourdun.

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1 - Les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- 3 - Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.

(Loi du 27 septembre 1941, Article 14). Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France. Service Régional de l'Archéologie. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal).

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces 4 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- U - Zone déjà urbanisée, secteur suffisamment équipé pour recevoir de nouvelles constructions, comportant cinq secteurs :
 - UA : secteur banalisé ancien,
 - UB : secteur banalisé plus récent,
 - UE : secteur voué aux équipements communaux : installations sportives, de loisir, de plein air, atelier-...-,
 - UF : secteur des sièges d'exploitation agricole pouvant poursuivre leurs activités, et avoir des activités similaires à celles du secteur UA,
 - UP : secteur pour parking.
- UZ - Zone de casernement militaire.
- 1AU - Zone d'urbanisation future, dont la voirie et les réseaux à la périphérie sont d'une capacité suffisante, ou le seront, dans le cadre d'une ZAC, d'un P.A.E., d'une P.V.R :
- 2AU - Zone d'urbanisation future, après 2015 dont la voirie et les réseaux à la périphérie ont une capacité insuffisante subordonnée à une révision du P.L.U.
- A - Zone agricole, comportant les secteurs Aa (secteur agricole banalisé) et Ab (secteur correspondant au couloir électrique haute tension).
- N - Zone de protection de site, comportant 4 secteurs :
 - Na : secteur naturel banalisé,
 - Nb : secteur bâti, correspondant à des maisons,
 - Nc : secteur de carrière,
 - Nf : secteur correspondant à une zone de corps de ferme en mutation.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés :

- au titre du 8^e alinéa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.
- au titre du § b de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de la mixité sociale, de programmes de logements, en zone U.

pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123-17 du code de l'urbanisme.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. ~~Le caractère et la nature~~ l'usage de chacune de ces zones ~~sont-est~~ sont définies en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quinze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11- Aspect extérieur
- ARTICLE 12- Stationnement
- ARTICLE 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux.
- Les dancings et salles de spectacles.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions de commerces, bureaux services et à usage d'activités artisanales ou industrielles non admises à l'article UA2.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale, et non situées sur la même unité foncière que l'activité..
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit le nombre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructures.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritux divers sauf dans le cadre de tri sélectif ou de déchetterie géré soit par la municipalité ou par un syndicat intercommunal.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les installations classées.

- A des fins de logements, de commerces, d'activités, les changements de destination, les agrandissements de construction ne présentant pas un caractère architectural ou patrimonial méritant d'être conservé (hangar métallique, construction hétéroclite constituée de bois, de parpaings, de planches, de plaques de bétons ou autres, de tôles avec toiture en tôle de quelque nature que ce soit, situé partiellement ou totalement en dehors de la bande de constructibilité de 25 m définie à l'article UA6.
- Toutes les constructions ou dépôts dans les jardins protégés au titre de l'article L123-1-7
- Les aménagements, les modifications, les changements de destination, les extensions ou les adjonctions attenantes ou non à des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., non compatibles avec la sécurité routière (article UA3), même si l'accès est existant.
- Les reconstructions après sinistres ne respectant pas les dispositions du présent règlement, sauf les constructions repérées comme "bâti ancien" ou situé dans le secteur de bâti ancien sur le plan 4.3, à reconstruire à l'identique.
- Dans la bande de 75 m mesurée à partir de l'axe de la RN19, toute construction située dans cette bande, car il n'a pas été mené d'étude conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, sauf celle répondant aux conditions des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de cet article du code et pour les activités admises dans la zone, l'extension étant limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné.
- Les constructions en deuxième rang par rapport à la voie publique ou privée, sauf les annexes (pour garage, abri...) à des constructions existantes à la date du P.L.U. utilisant l'accès de la construction existante.
- Les constructions d'habitation (construction nouvelle, agrandissement, changement de destination pour des logements) à moins de 100 m des ouvrages de la station d'épuration.

ARTICLE UA2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre de code forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L 311-2 du code forestier.
- Dans les cas énumérés aux paragraphes c. d. f. g. à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme identifié sur le plan 4.3 du Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- La réalisation d'un parking public, d'espace d'accueil du public, les constructions à usage de commerces, de services de proximité et le logement de fonction correspondant à l'ensemble de ces usages sur l'emplacement réservé n°4
- Les constructions à usage d'activité artisanale de services, de bureaux, de commerces dans la limite fixée à l'article UA9.
- L'extension des installations classées existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone, à la bonne tenue de celle-ci.
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elle n'engendre pas un trafic P.L.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, repéré comme bâtiment ancien sur le plan 4.3 ; dans ce cas d'espèce, les dispositions des articles 6 à 13 ne s'appliquent pas.
- L'aménagement et l'extension des constructions repérés comme bâti ancien sur le plan 4.3, sous réserve de la préservation de leur caractère architectural et sous réserve en cas d'extension du respect des articles 6 à 13.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, aux bâtiments nouveaux (ou extension de bâtiments) relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs, de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristiques, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE UA3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie carrossable (une voie empierrée n'est pas une voie carrossable) publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie de desserte (voie publique ou privée) et à l'exclusion de tout appendice d'accès. Cet accès sera unique pour la construction principale et ses annexes.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la demande de permis de construire ou l'autorisation sera refusée en application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

Pour des raisons de sécurité :

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- à partir de la limite du domaine public, pour des accès situés en contrebas, celui-ci devra présenter une pente de 2 % maximum sur 6 m de longueur.

Pour des raisons d'écoulement des eaux, le seuil de l'accès en limite du domaine public devra être à + 0,17 m par rapport au niveau du bord de chaussée, s'il n'y a pas de trottoir ; en cas d'existence de trottoirs, le seuil sera à + 0,03 m par rapport au trottoir. Ces valeurs de 0,17 m et de 0,03 m pourront être adaptées selon les cas.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies carrossables (une voie empierrée n'est pas une voie carrossable) publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de tous les usagers (piétons, véhicules, deux roues, handicapés...), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins éventuels de stationnement, d'éclairage, d'espaces plantés.

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse sont interdites.

ARTICLE UA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété et amenées jusqu'en limite du domaine privé ; deux boîtes de raccordement distinctes situées à l'alignement seront prévues. Ceci sera également exigé lors d'une demande de changement de destination, d'agrandissement, de modification susceptible de générer plus d'eaux usées si sur le terrain en cause, le réseau en séparatif n'existe pas.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et ils devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de réseau collectif insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés aux constructeurs, aux aménageurs (bassin, dispositif filtrant) pour permettre la rétention des eaux sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UA5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur un linéaire d'au moins 30 % de la largeur de la façade.

Toutefois en cas d'adossement à un bâtiment existant en bon état implanté en retrait de l'alignement sur la propriété ou sur une parcelle contiguë, et sous réserve que l'alignement soit particulièrement bien traité un retrait identique à l'existant sera admis : l'alignement devra être constitué par une clôture composée soit d'un mur plein ou soit d'un muret surmonté d'une grille. Le retrait pourra également être admis pour des raisons de sécurité routière.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Il ne sera admis qu'une construction principale dans cette bande de 25 m desservie par la voie (publique ou privée) aucune autre construction principale desservie à partir de cette même voie ne pourra être admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière différente, interposée totalement ou partiellement par rapport à la voie de desserte.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, dont la superficie au sol n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- l'aménagement, la modification de construction existante avec ou sans changement de destination les agrandissements des constructions existantes, ci ceux-ci ne sont pas interdits à l'article UA 1.

La construction à l'usage d'activité artisanale constituant le complément à l'habitation de l'artisan sur le terrain concerné pourra s'étendre jusqu'à 30 m.

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter sur l'une ou les deux limites séparatives du terrain aboutissant à la voie de desserte. Sur la limite séparative, le côté du bâtiment ne doit comporter aucune baie, jour de souffrance ou ouverture de quel que nature que ce soit (porte, soupirail, ouverture pour aération...)

2 - En cas de retrait, les marges par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment et mesurée perpendiculairement à la limite parcellaire la plus proche, doit être au moins égale à :

. 4 m dans le cas où le bâtiment comporte une baie (principale ou secondaire) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et de 2 m dans le cas contraire.

. Pour les constructions d'annexes à l'habitation n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et ayant une hauteur inférieure à 3 m, à défaut d'être implantées en limite séparative, le retrait devra être au moins de 1,50 m.

Ces marges pourront ne pas s'appliquer aux aménagements dans les volume des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous la réserve de ne pas créer de baie dans une façade située à moins de 4 m de la limite séparative.

En cas de division de parcelle bâtie, les nouvelles limites devront être faites en fonction des bâtiments existants en prenant en compte ces conditions de retrait, ou d'implantation par rapport aux limites séparatives ; lorsque l'immeuble bâti ne respecte pas les règles ci-dessus avant décision de la parcelle, les nouvelles limites ne devront pas aggraver le non respect des règles ci-dessus.

ARTICLE UA8

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

La construction de plusieurs bâtiments (le mot de construction s'applique aux constructions nouvelles, aux extensions, aux aménagements, aux modifications, aux changements de destinations des constructions) non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de la construction la plus basse (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes non affectées à l'habitation, à une activité.

ARTICLE UA9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder.

50 % de la surface de terrain. Cette emprise au sol pourra être portée à 75 % dans le cas d'adjonction de constructions artisanales, commerciales, de service.

L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 25 m².

ARTICLE UA10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère), elle est limitée à 10 m maximum pour chaque côté.

Cette règle de 10 m ne s'applique pas :

- à l'extension par augmentation d'emprise au sol d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- à l'aménagement, à la modification dans le volume d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, dans ce cas la hauteur sera celle du bâtiment d'origine.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment identifié sur le plan 4.3 d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximale étant celle de l'existant.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie du terrain naturel en pente.

Par ailleurs, le nombre de niveau est limité à 3 : un rez-de-chaussée, un étage, un niveau en comble aménageable (R+1+comble.)

Pour les annexes non accolées à la construction principale :

- la hauteur ne doit pas excéder 3 m pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²
- la hauteur ne doit pas excéder 4 m pour les annexes dont l'emprise au sol est comprise entre 12 et 25 m² maximum.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui seraient aménagées dans le volume existant ou qui changeraient de destination dans la limite de la hauteur existante.

ARTICLE UA11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les bâtiments ne pourront avoir une largeur supérieure à 10 mètres.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions, les extensions, les adjonctions, les aménagements, les modifications s'il s'agit de projets d'architecture contemporains, ou de projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (exemple véranda) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les constructions repérées au plan graphique et protégées au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être préservées dans leur caractère architectural ; tout aménagement ou extension devra se faire dans le respect de leur architecture, le volume, la toiture, les matériaux, les percements.

Toiture

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou de tuiles petit moule (22 au m²) de couleur tuile vieillie. Toutefois, pour les constructions soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, d'autres prescriptions pourront être demandées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures en ardoise, en verrière ou en zinc seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente, la nature du matériau de couverture devra être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale, la nature du matériau de couverture sera celle du bâtiment principal.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

D'autres dispositions pourront être adoptées, dans le respect et en harmonie avec le cadre bâti traditionnel de la commune, dans les projets d'architecture innovante qui permettent d'offrir des espaces à vivre de qualité et qui s'inscrivent dans la modernité de leur époque.

Parements extérieurs

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les menuiseries extérieures seront en bois peintes.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne sera pas supérieure à 2,50 m. un dépassement pourra être autorisé pour être dans la continuité d'un mur mitoyen à l'alignement.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle repérés au plan graphique seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 1m à 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m, le couronnement sera maçonné ou comportera un chaperon de tuile,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées, par ailleurs s'il y a besoin d'un local EDF, celui-ci devra être accolé à un bâtiment.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux consécutifs à des changements de destination, ou destinés à en améliorer le confort ou le fonctionnement générant la modification des ouvertures ne seront admis que si le caractère d'origine du bâtiment n'est pas fondamentalement remis en cause. Les travaux correspondants s'effectueront selon les prescriptions de l'alinéa suivant.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

Dans le secteur défini par le « périmètre Article 123.1.7° du Code de l'Urbanisme » situé aux abords de l'église, les prescriptions complémentaires suivantes s'appliquent :

- Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes dans le secteur. Cette harmonie sera recherchée dans :

- . le respect des implantations des constructions voisines,
 - . le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évacuation,
 - . le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
 - . l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques du secteur,
 - . le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - . la teinte et la texture des matériaux employés,
 - . la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture,
 - . le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.
- Les couvertures seront réalisées sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm. Les tuiles de rives sont proscrites.
 - Les créations de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
 - Les volets seront des volets battants en bois sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
 - Les menuiseries extérieures seront en bois et peintes en gris clair, blanc cassé, vert foncé, lie-de-vin, vert-gris (RAL 6011 et 6021) ou gris-bleu (RAL 5007, 5009 et 5019). Vernis et « tons bois » sont proscrits.
 - Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.
 - Portails et portillons seront en bois ou métal peint. Le PVC est proscrit. Leurs parties hautes seront horizontales.
 - Les piliers préfabriqués et les pierres artificielles ou similaires sont à proscrire.

ARTICLE UA12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (construction nouvelle, construction existante avec changement de destination, construction existante modifiée avec augmentation de SHOB, de SHON) doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4, "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur le logement ou habitation, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une note justifiant des besoins en stationnement (nombre et type de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

Dans l'éventualité où les besoins ne pourraient être satisfaits sur le terrain, pour des raisons techniques dues à la nature du terrain ou à sa configuration (l'insuffisance de superficie n'est pas un critère à prendre en compte), le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Construction à usage d'habitat, dans les emprises du terrain de la construction, le constructeur devra satisfaire aux besoins suivants :

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.
- Pour les autres types de logement, 2 places de stationnement sont à prévoir dont une couverte. De plus, pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

Ces règles s'appliquent également aux constructions existantes dans lesquelles ils seraient créés de nouveaux logements.

ARTICLE UA13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. A sa plantation, l'arbre de haute tige devra avoir une circonférence d'au moins 0,25 m mesurée à un mètre au sol.

Dans le cadre des lotissements ou constructions groupées, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces communs verts ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE UA14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UB

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux.
- Les dancings et salles de spectacles.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas admises à l'article UB2.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale, et non situées sur la même unité foncière que l'activité..
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nombre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructures.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritux divers sauf dans le cadre de tri sélectif ou de déchetterie géré soit par la municipalité ou par un syndicat intercommunal.

- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les installations classées.
- A des fins de logements, de commerces, d'activités, les changements de destination, les agrandissements de construction ne présentant pas un caractère architectural ou patrimonial méritant d'être conservé (hangar métallique, construction hétéroclite constituée de bois, de parpaings, de planches, de plaques bétons ou autres, de tôles avec toiture en tôle de quelque nature que ce soit , situé partiellement ou totalement en dehors de la bande de constructibilité de 25 m définie à l'article UB6.
- Toutes les constructions ou dépôts dans les jardins protégés au titre de l'article L123-1-7.
- Les aménagements, les changements de destination, les extensions, (les adjonctions attenantes ou non à des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., non compatibles avec la sécurité routière (article UB3), même si l'accès est existant.
- Les reconstructions après sinistres ne respectant pas les dispositions du présent règlement, sauf les constructions repérées comme "bâti ancien" ou situé dans le secteur de bâti ancien sur le plan 4.3, à reconstruire à l'identique.
- Dans la bande de 75 m mesurée à partir de l'axe de la RN19, toute construction située dans cette bande, car il n'a pas été mené d'étude conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, sauf celle répondant aux conditions des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de cet article du code et pour les activités admises dans la zone, l'extension étant limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné.
- Les constructions en deuxième rang par rapport à la voie publique ou privée, sauf les annexes à des constructions existantes à la date du P.L.U. (garage, abri de jardin) utilisant l'accès de la construction existante.
- Les constructions d'habitation (constructions nouvelles, agrandissement, changement de destination pour des logements) à moins de 100 m des ouvrages de la station d'épuration...

ARTICLE UB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre de code forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L 311-2 du code forestier.
- Dans les cas énumérés aux paragraphes c. d. f. g. à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme identifié sur le plan 4.3 du Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions à usage d'activité artisanale de services, de bureaux, de commerces dans la limite et les conditions de l'article UB9.
- L'extension des installations classées existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone, à la bonne tenue de celle-ci.
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elle n'engendre pas un trafic P.L.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, repéré comme bâtiment ancien sur le plan 4.3 ; dans ce cas d'espèce, les dispositions des articles 6 à 13 ne s'appliquent pas.
- L'aménagement et l'extension des constructions repérés comme bâti ancien sur le plan 4.3, sous réserve de la préservation de leur caractère architectural et sous réserve en cas d'extension du respect des articles 6 à 13.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, aux bâtiments nouveaux (ou extension de bâtiments) relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs, de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristiques, devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE UB3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie carrossable (une voie empierrée n'est pas une voie carrossable) publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie de desserte (voie publique ou privée) et à l'exclusion de tout appendice d'accès. Cet accès sera unique pour la construction principale et ses annexes.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la demande de permis de construire, ou l'autorisation sera refusée en application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

Pour des raisons de sécurité :

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- à partir de la limite du domaine public, pour des accès situés en contrebas, celui-ci devra présenter une pente de 2 % maximum sur 6 m de longueur.

Pour des raisons d'écoulement des eaux, le seuil de l'accès en limite du domaine public devra être à + 0,17 m par rapport au niveau du bord de chaussée, s'il n'y a pas de trottoir ; en cas d'existence de trottoirs, le seuil sera à + 0,03 m par rapport au trottoir. Ces valeurs de 0,17 m et de 0,03 m pourront être adaptées selon les cas.

A l'Ouest de la RD 78, tout mouvement de tourne à gauche (en entrée ou en sortie) sur la RN19 sera interdit pour toute nouvelle construction (construction : ce mot s'applique aux constructions nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes susceptibles d'être modifiées, d'être agrandies, de recevoir une autre affectation ou destination) à usage d'habitation, à usage commercial, artisanal ; il en sera de même pour les constructions existantes qui changeraient de destination.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies carrossables (une voie empierrée n'est pas une voie carrossable) publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de tous les usagers (piétons, véhicules, deux roues, handicapés...), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins éventuels de stationnement, d'éclairage, d'espaces plantés.

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse sont interdites.

ARTICLE UB4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété et amenées jusqu'en limite du domaine privé ; deux boîtes de raccordement distinctes situées à l'alignement seront prévues. Ceci sera également exigé lors d'une demande de changement de destination, d'agrandissement, de modification susceptible de générer plus d'eaux usées, si sur le terrain en cause, le réseau séparatif n'existe pas.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et ils devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de réseau collectif insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés aux constructeurs, aux aménageurs (bassin, dispositif filtrant) pour permettre la rétention des eaux sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UB5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à cet alignement. En cas de retrait, la distance à l'alignement sera comprise entre 4 et 8 m.

Toutefois, les agrandissements de construction principale en bon état existant à la date d'approbation du P.L.U. ou l'adjonction d'un bâtiment à cette construction, ne respectant ces marges de recul, pourront s'effectuer dans le prolongement de la construction principale sous réserve du respect des règles de sécurité routière.

Par ailleurs, toute construction (construction nouvelle, agrandissement de construction existante) doit s'implanter à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie desservant les différentes parcelles.

Il ne sera admis qu'une construction principale dans cette bande de 25 m desservie par la voie (publique ou privée) aucune autre construction principale desservie à partir de cette même voie ne pourra être admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière différente, interposée totalement ou partiellement par rapport à la voie de desserte.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux annexes à la construction principale non affectées à l'habitation ; ou à une activité dont la superficie au sol n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 m.

Les constructions à usage d'activités artisanales constituant le complément à l'habitation de l'artisan sur le terrain concerné pourra s'étendre jusqu'à 30 m.

ARTICLE UB7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte. Sur la limite séparative, le côté du bâtiment ne doit comporter aucune baie jour de souffrance ouverture de quelque nature que ce soit (porte, soupirail, ouverture pour aération).
- 2 - En cas de retrait, les marges par rapport aux limites séparatives de propriété et mesurées perpendiculairement seront telles que :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à :
 - . 4 m dans le cas où le côté du bâtiment comporte une baie (principale ou secondaire) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et de 2 m dans le cas contraire

. Pour les constructions d'annexes à l'habitation n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et ayant une hauteur inférieure à 3 m, à défaut d'être implantées en limite séparative, le retrait devra être au moins de 1,50 m.

Ces marges pourront ne pas s'appliquer aux aménagements dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous la réserve de ne pas créer de baie ou jour de souffrance dans une façade située à moins de 4 m de la limite séparative.

En cas de division de parcelles bâties, les nouvelles limites devront être faites en fonction des bâtiments existants, en prenant en compte les conditions de retrait ou d'implantation par rapport aux limites séparatives ; lorsque l'immeuble ne respecte pas les règles ci-dessus avant décision de la parcelle, les nouvelles limites ne devront pas aggraver le non-respect des règles ci-dessus.

ARTICLE UB8

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

La construction de plusieurs bâtiments (le mot de construction s'applique aux constructions nouvelles, aux extensions , aux aménagements, aux modifications, aux changements de destinations des constructions) non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points de bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail,
- la hauteur de la construction la plus basse (prise à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes non affectées à l'habitation, à une activité.

ARTICLE UB9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder.

40 % de la surface de terrain. Cette emprise au sol pourra être portée à 60 % dans le cas d'adjonction de constructions artisanales, commerciales, de service.

L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 25 m².

ARTICLE UB10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère), elle est limitée à 10 m maximum pour chaque côté.

Cette règle de 10 m ne s'applique pas :

- à la modification, à l'aménagement, à l'extension par augmentation d'emprise au sol d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment identifié sur le plan 4.3 d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximale étant celle de l'existant.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie du terrain naturel en pente.

Par ailleurs, le nombre de niveau est limité à 3 : un rez-de-chaussée, un étage, un niveau en comble aménageable (R+1+comble.)

Pour les annexes non accolées à la construction principale :

- la hauteur ne doit pas excéder 3 m pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²
- la hauteur ne doit pas excéder 4 m pour les annexes dont l'emprise au sol est comprise entre 12 et 25 m² maximum.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui seraient aménagées ou qui changeraient de destination dans la limite de la hauteur existante.

ARTICLE UB11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions, les extensions, les adjonctions, les aménagements, les modifications, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (exemple véranda) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les constructions repérées au plan graphique et protégées au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être préservées dans leur caractère architectural ; tout aménagement ou extension devra se faire dans le respect de leur architecture, le volume, la toiture, les matériaux, les percements.

Toiture

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou de tuiles petit moule (22 au m²) de couleur tuile vieillie. Toutefois, pour les constructions soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France d'autres prescriptions pourront être demandées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures en ardoise, en verrière ou en zinc seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente, la nature et l'aspect du matériau de couverture devra être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale, la nature et l'aspect du matériau de couverture sera celle du bâtiment principal.

Parements extérieurs

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne sera pas supérieure à 2,50 m, un dépassement pourra être autorisé pour être dans la continuité d'un mur mitoyen à l'alignement.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle repérés au plan graphique seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 1m à 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50m de hauteur.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées, par ailleurs s'il y a besoin d'un local EDF, celui-ci devra être accolé à un bâtiment.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments bâtis remarquables.

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux consécutifs à des changements de destination, ou destinés à en améliorer le confort ou le fonctionnement générant la modification des ouvertures ne seront admis que si le caractère d'origine du bâtiment n'est pas fondamentalement remis en cause. Les travaux correspondants s'effectueront selon les prescriptions de l'alinéa suivant.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

Dans le secteur défini par le « périmètre Article 123.1.7° du Code de l'Urbanisme » situé aux abords de l'église, les prescriptions complémentaires suivantes s'appliquent :

- Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes dans le secteur. Cette harmonie sera recherchée dans :
 - . le respect des implantations des constructions voisines,
 - . le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évacuation,
 - . le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,

- . l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques du secteur,
 - . le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - . la teinte et la texture des matériaux employés,
 - . la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture,
 - . le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.
- Les couvertures seront réalisées sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm. Les tuiles de rives sont proscrites.
 - Les créations de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
 - Les volets seront des volets battants en bois sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
 - Les menuiseries extérieures seront en bois et peintes en gris clair, blanc cassé, vert foncé, lie-de-vin, vert-gris (RAL 6011 et 6021) ou gris-bleu (RAL 5007, 5009 et 5019). Vernis et « tons bois » sont proscrits.
 - Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.
 - Portails et portillons seront en bois ou métal peint. Le PVC est proscrit. Leurs parties hautes seront horizontales.
 - Les piliers préfabriqués et les pierres artificielles ou similaires sont à proscrire.

ARTICLE UB12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (construction nouvelle, extension, aménagement, modification, changement de destination des constructions existantes) doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4, "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur des logements ou des habitations, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une notice justifiant des besoins en stationnement (nombre et type de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

Dans l'éventualité où les besoins ne pourraient être satisfaits sur le terrain, pour des raisons techniques dues à la nature du terrain ou à sa configuration, (l'insuffisance de superficie n'est pas un critère à prendre en compte) le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

15

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Construction à usage d'habitat : le constructeur devra aux besoins suivants dans les emprises du terrain de la construction

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.
- Pour les autres types de logement, 2 places de stationnement sont à prévoir dont une couverte. De plus, pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

Ces règles s'appliquent également aux constructions existantes dans lesquelles ils seraient créés de nouveaux logements.

ARTICLE UB13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 cm à 1 m du sol, lors de leur plantation.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou constructions groupées, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces communs verts ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE UB14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

ARTICLE UE1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions de commerces, de bureaux, de services, à usage artisanale ou industrielle.
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritux divers sauf dans le cadre de tri sélectif ou de déchetterie géré soit par la municipalité ou par un syndicat intercommunal.
- Les carrières, l'extraction de matériaux.
- Les pylônes.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- La construction de logement sauf éventuellement celui du gardien de l'ensemble des installations.

ARTICLE UE2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La construction d'un logement de gardiennage pour l'ensemble de la zone UE.
- La construction de vestiaire, de sanitaire pour les équipements sportifs, d'ateliers municipaux, de salles polyvalentes.
- La construction d'aire de stationnement lié aux activités de la zone UE.
- La construction de tribunes.
- L'aménagement d'un terrain pour le tri sélectif et pour une déchetterie gérée par la municipalité ou par un syndicat intercommunal ou par une intercommunalité.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, aux bâtiments nouveaux (ou extension de bâtiments) relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs, de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristiques, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE UE3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès aux différents équipements, installations et constructions s'effectueront par des accès à créer à partir de la rue de Villeceudrier et de la rue J. Ferry.

Toutefois un accès sur la RN19 pourra être admis si la commune réalise la liaison rue de Chalaute la Petite-RN19.

Cet accès devra présenter aucun risque pour la sécurité des usagers de la RN19 et les aménagements seront à la charge de la commune ; tant que cette liaison ne sera pas réalisée sur toute sa longueur, il ne sera pas admis d'accès sur la RN19.

Les autres accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

ARTICLE UE4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété et amenées jusqu'en limite du domaine privé ; deux boîtes de raccordement distinctes situées à l'alignement seront prévues.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et ils devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de réseau collectif insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés aux constructeurs, aux aménageurs (bassin, dispositif filtrant) pour permettre la rétention des eaux sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UE5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées par rapport :

- à la rue Jules Ferry au delà d'une bande de 50 m,
- à la RN19, au delà d'une bande de 75 m mesurée par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE UE7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives du terrain si elles ne comportent aucune ouverture (soulèvement, ventilation...) ou baie.

- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire et mesurée perpendiculairement à cette limite qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à :
 - . 3 m en cas de mur ne comportant pas de baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation, de travail, de vestiaire, de salle de réunion.
 - . 6 m en cas de mur comportant une baie (principale ou secondaire) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, de vestiaire, de salle de réunion.

ARTICLE UE8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à 10 m.

ARTICLE UE9
EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol des bâtiments, des tribunes et des aires pour le tri sélectif ou déchetterie sera limitée à 15 % de la superficie de la zone UE.

ARTICLE UE10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère). Elle est limitée à 10 m maximum pour l'habitation pour chaque côté, toutefois elle pourra être inférieure afin de préserver le cône de vue à partir de la RN19 indiqué sur le plan 4.3.

Pour les bâtiments abritant des équipements sportifs, des salles de sport, cette hauteur sera à adapter dans la limite ou le cône de vue à partir de la RN19 indiqué sur le plan 4.3 soit respecté.

ARTICLE UE11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées pour les constructions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projet d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée, que le cône de vue à partir de la RN19 soit respecté.

Toiture

Pour les bâtiments autres que ceux affectés à des salles de sport.

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²) de couleur tuile vieillie.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

7

Les toitures en ardoise, en verrière ou en zinc seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Pour les bâtiments abritant les sols de sport.

Les pentes de toitures, leur forme, la nature des matériaux seront particulièrement soignés pour la prise en compte de la qualité de l'environnement de la proximité de l'église classée en monument historique, du cône de vue à partir de la RN19.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures seront en bois et seront peintes.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2,20 m.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m, le couronnement sera maçonné ou comportera un chaperon de tuile,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, l'ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées, par ailleurs s'il y a besoin d'un local EDF, celui-ci devra être accolé à un bâtiment.

ARTICLE UE12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour le logement du gardien de l'ensemble des installations, 2 places de stationnement sont à prévoir dont une au moins sera un garage.

Pour les autres activités le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques (la voie reliant la rue de Chalaute à la RN19 sera une voie publique), "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur l'habitation, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une note justifiant des besoins en stationnement (nombre et type de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

ARTICLE UE13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Toute utilisation du terrain de la zone UE sera accompagnée d'un aménagement paysager de la limite Ouest de la zone UE sur une profondeur minimale de 10 m : clôture doublée d'une haie végétale avec arbres de haute tige (25 cm de circonférence à 1 m du sol au moment de leur plantation).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. (Soit un arbre pour 2 places de stationnement)

ARTICLE UE14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UF

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne les fermes en activité situées soit au milieu du tissu urbain, soit en bordure immédiate des zones U ou AU.

La réglementation applicable autorise les activités agricoles compatibles avec le voisinage ainsi que les constructions et activités admises en zone UA dans les conditions de la zone UA.

ARTICLE UF1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'abri d'animaux.
- Les dancings et salles de spectacles.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale, et non situées sur la même unité foncière que l'activité..
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructures.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritux divers sauf dans le cadre de tri sélectif ou de déchetterie géré soit par la municipalité ou par un syndicat intercommunal.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les installations classées.

- Les changements de destinations, les agrandissements de constructions autres que celles identifiées en annexe à cet article à des fins de logements, de commerces, d'activités.
- Les extensions de constructions existantes, autres que celles identifiées en annexe à cet article pour une destination différente de la construction d'origine.
- Les extensions de constructions existantes, autres que celles identifiées en annexe à cet article au-delà de 20 % de SHON ou de SHON.
- Toutes les constructions ou dépôts dans les jardins protégés au titre de l'article L123-1-7.
- Les aménagements, les changements de destination, les extensions (augmentation de SHOB ou de SHON), des constructions existantes à la date d'application du P.L.U., les adjonctions, attenantes ou non, non compatibles avec la sécurité routière (article UF3), même si l'accès est existant.
- Les reconstructions après sinistres ne respectant pas les dispositions du présent règlement, sauf les constructions repérées comme "bâti ancien" ou situé dans le secteur de bâti ancien sur le plan 4.3, à reconstruire à l'identique.
- Les constructions (constructions nouvelles, constructions existantes maintenues ou à modifier avec ou sans changement de destination, aux extensions) nécessitant de nouveaux accès sur la RN19.
- Dans la bande de 75 m mesurée à partir de l'axe de la RN19, toute construction située dans cette bande, car il n'a pas été mené d'étude conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, sauf celle répondant aux conditions des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de cet article du code, l'extension étant limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné.
- Les bâtiments nouveaux pour logement en deuxième rang par rapport à la voie publique ou privée.

ARTICLE UF2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre de code forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L 311-2 du code forestier.

- Dans les cas énumérés aux paragraphes c. d. f. g. à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme identifié sur le plan 4.3 du Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions (nouvelles ou existantes avec changement d'affectation, les agrandissement) à usage de services, de bureaux, de commerces à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² d'emprise au sol, ainsi que celle relative à de l'activité artisanale dont la surface au sol est inférieure à 150 m² ; les accès devant s'effectuer par les accès existant et utilisés de la zone UF.
- Les créations d'installations classées, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone, à la bonne tenue de celle-ci.
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elle n'engendre pas un trafic P.L.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, repéré comme bâtiment ancien sur le plan 4.3 ; dans ce cas d'espèce, les dispositions des articles 6 à 13 ne s'appliquent pas.
- L'aménagement et l'extension des constructions repérés comme bâti ancien sur le plan 4.3, sous réserve de la présentation de leur caractère architectural et sous réserve en cas d'extension du respect des articles 6 à 13.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, aux bâtiments nouveaux (ou extension de bâtiments) relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs, de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristiques, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE UF3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès à la voie publique seront ceux existants et utilisés. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN19 sauf en cas de condamnation d'accès existant sur la RN19.

Par ailleurs, si l'unité foncière existante avant l'approbation du P.L.U. fait l'objet par la suite de divisions, l'accès aux nouvelles unités foncières sera celui couramment utilisé de l'unité foncière d'origine, toutefois de nouveaux accès pourront être admis pour la desserte de l'ensemble des nouvelles unités foncières, sauf sur la RN 19.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eut égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction (construction nouvelle, construction existante aménagée avec ou sans changement d'affectation) ne pourra être autorisée, en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour des raisons de sécurité :

- lorsque la zone UF est desservie par plusieurs voies, et dispose de plusieurs accès, en cas d'augmentation de trafic engendré par la zone UF, il pourra être imposé que ces nouveaux trafics empruntent l'accès situé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- à partir de la limite du domaine public, pour des accès situés en contrebas, celui-ci devra présenter une pente de 2 % maximum sur 6 m de longueur.

Pour des raisons d'écoulement des eaux, le seuil d'accès nouveau ou modifié en limite du domaine public devra être à + 0,17 m par rapport au niveau du bord de chaussée, s'il n'y a pas de trottoir ; en cas d'existence de trottoirs, le seuil sera à + 0,03 m par rapport au trottoir. Ces valeurs de 0,17 m et de 0,03 m pourront être différentes selon les cas.

ARTICLE UF4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété et amenées jusqu'en limite du domaine privé ; deux boîtes de raccordement distinctes situées à l'alignement seront prévues. Ceci sera également exigé lors d'une demande de changement de destination, d'agrandissement, de modification, d'aménagement susceptible de générer plus d'eaux usées si sur le terrain en cause, le réseau séparatif n'existe pas.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et ils devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de réseau collectif insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés aux constructeurs, aux aménageurs (bassin, dispositif filtrant) pour permettre la rétention des eaux sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UF5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à cet alignement, en cohérence avec les bâtiments existants sur la parcelle ou sur les parcelles voisines. La demande de permis de construire devra comporter les éléments nécessaires justifiant l'implantation par rapport au bâti existant du voisinage. En cas de recul sur alignement, la continuité sur rue de préférence constituée d'un mur plein en pierre du pays ou d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ; cette règle de maintien de la continuité ne sera pas imposée aux constructions nouvelles ou agrandissements auxquels il serait fait obligation d'être réalisés dans le prolongement visuel du bâti existant.

Un recul par rapport à l'alignement peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Par ailleurs, toute construction nouvelle à usage d'habitation, à usage commercial ou artisanal, doit s'implanter à l'intérieur d'une bande constructible de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ; entre la construction nouvelle et la voie, ne devra être interposé aucune autre construction nouvelle ou ancienne. Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanale constituant le complément de l'habitation de l'artisan, pourront s'étendre jusqu'à 30 m.

ARTICLE UF7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'une ou les deux limites séparatives du terrain aboutissant à la voie de desserte. Sur la limite séparative, la façade (ou pignon) ne doit comporter aucune baie ou jour de souffrance.
- 2 - En cas de retrait, les marges par rapport aux limites séparatives de propriété et mesurées perpendiculairement à celles-ci seront telles que :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à :
 - . 4 m en cas de mur comportant une baie (principale ou secondaire) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et de 2 m dans le cas contraire
 - . Pour les constructions d'annexes à l'habitation n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et ayant une hauteur inférieure à 3 m, à défaut d'être implantées en limite séparative, le retrait devra être au moins de 1,50 m.Ces marges pourront ne pas s'appliquer aux aménagements dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous la réserve de ne pas créer de baie ou jour de souffrance dans une façade située à moins de 4 m de la limite séparative.
 - . En cas de division des unités foncières existantes, les nouvelles limites parcellaires devront être faites en fonction des bâtiments existants en prenant en compte ces conditions de retrait ou d'implantation en limite séparative

ARTICLE UF8

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

La construction de plusieurs bâtiments (le mot de construction s'applique aux constructions nouvelles, aux extensions, aux aménagements, aux modifications, aux changements de destination des constructions) non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes non affectées à l'habitation, à une activité.

ARTICLE UF9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder :

50 % de la surface de terrain. Cette emprise pourra être portée à 75 % dans les cas d'adjonction de constructions artisanales, commerciales, de service.

ARTICLE UF10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment la façade et le point le plus haut de celle-ci (faîtage acrotère), elle est limitée à 10 m maximum pour chaque côté.

Cette règle de 10 m ne s'applique pas :

- à l'aménagement, à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment identique sur le plan 4.3 d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximale étant celle de l'existant,
- à la construction de local technique destiné à l'activité agricole, cette hauteur pourra être de 12 m.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie du terrain naturel en pente.

Par ailleurs, le nombre de niveau est limité à 3 : un rez de chaussée, un étage, un niveau en comble aménageable (R+1+comble.)

Pour les annexes non accolées à la construction principale :

- la hauteur ne doit pas excéder 3 m pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²
- la hauteur ne doit pas excéder 4 m pour les annexes dont l'emprise au sol est comprise entre 12 et 25 m² maximum.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui seraient aménagées ou qui changeraient de destination dans la limite de la hauteur existante.

ARTICLE UF11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions, les extensions, les adjonctions, les aménagements, les modifications, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (par exemple véranda) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les constructions repérées au plan graphique et protégées au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être préservées dans leur caractère architectural ; tout aménagement ou extension devra se faire dans le respect de leur architecture, le volume, la toiture, les matériaux, les percements.

Toiture

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²) de couleur tuile vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures en ardoise, en verrière ou en zinc seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

D'autres dispositions pourront être adoptées, dans le respect et en harmonie avec le cadre bâti traditionnel du village environnant pour les projets dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiés et les projets dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiés d'architecture innovante qui permettent d'offrir des espaces à vivre de qualité et qui s'inscrivent dans la modernité de leur époque.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2,20 m.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle repérés au plan graphique seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 1m à 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50m de hauteur.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, mes ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées, par ailleurs s'il y a besoin d'un local EDF, celui-ci devra être accolé à un bâtiment.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux consécutifs à des changements de destination, ou destinés à en améliorer le confort ou le fonctionnement générant la modification des ouvertures ne seront admis que si le caractère d'origine du bâtiment n'est pas fondamentalement remis en cause. Les travaux correspondants s'effectueront selon les prescriptions de l'alinéa suivant.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont prosrites.

Dans le secteur défini par le « périmètre Article 123.1.7° du Code de l'Urbanisme » situé aux abords de l'église, les prescriptions complémentaires suivantes s'appliquent :

- Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes dans le secteur. Cette harmonie sera recherchée dans :

- . le respect des implantations des constructions voisines,
 - . le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évacuation,
 - . le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
 - . l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques du secteur,
 - . le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - . la teinte et la texture des matériaux employés,
 - . la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture,
 - . le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.
- Les couvertures seront réalisées sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm. Les tuiles de rives sont proscrites.
 - Les créations de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
 - Les volets seront des volets battants en bois sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
 - Les menuiseries extérieures seront en bois et peintes en gris clair, blanc cassé, vert foncé, lie-de-vin, vert-gris (RAL 6011 et 6021) ou gris-bleu (RAL 5007, 5009 et 5019). Vernis et « tons bois » sont proscrits.
 - Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.
 - Portails et portillons seront en bois ou métal peint. Le PVC est proscrit. Leurs parties hautes seront horizontales.
 - Les piliers préfabriqués et les pierres artificielles ou similaires sont à proscrire.

ARTICLE UF12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (construction nouvelle, construction existante avec changement de destination, construction existante modifiée avec augmentation de SHOB, de SHON) doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4, "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur des logements, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une notice justifiant des besoins en stationnement (nombre et type de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

Dans l'éventualité où les besoins ne pourraient être satisfaits sur le terrain, pour des raisons techniques dues à la nature du terrain ou à sa configuration, le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Construction à usage d'habitat

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.
- Pour les autres types de logement, 2 places de stationnement à prévoir dont une couverte.

Ces règles s'appliquent notamment aux constructions existantes dans lesquelles ils seraient créés de nouveaux logements.

ARTICLE UF13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. A sa plantation l'arbre de haute tige devra avoir une circonférence de 0,25 m à 1 m du sol

ARTICLE UF14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UF

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne les fermes en activité situées soit au milieu du tissu urbain, soit en bordure immédiate des zones U ou AU.

La réglementation applicable autorise les activités agricoles compatibles avec le voisinage ainsi que les constructions et activités admises en zone UA dans les conditions de la zone UA.

ARTICLE UF1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'abri d'animaux.
- Les dancings et salles de spectacles.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale, et non situées sur la même unité foncière que l'activité..
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructures.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritux divers sauf dans le cadre de tri sélectif ou de déchetterie géré soit par la municipalité ou par un syndicat intercommunal.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les installations classées.

- Les changements de destinations, les agrandissements de constructions autres que celles identifiées en annexe à cet article à des fins de logements, de commerces, d'activités.
- Les extensions de constructions existantes, autres que celles identifiées en annexe à cet article pour une destination différente de la construction d'origine.
- Les extensions de constructions existantes, autres que celles identifiées en annexe à cet article au-delà de 20 % de SHON ou de SHON.
- Toutes les constructions ou dépôts dans les jardins protégés au titre de l'article L123-1-7.
- Les aménagements, les changements de destination, les extensions (augmentation de SHOB ou de SHON), des constructions existantes à la date d'application du P.L.U., les adjonctions, attenantes ou non, non compatibles avec la sécurité routière (article UF3), même si l'accès est existant.
- Les reconstructions après sinistres ne respectant pas les dispositions du présent règlement, sauf les constructions repérées comme "bâti ancien" ou situé dans le secteur de bâti ancien sur le plan 4.3, à reconstruire à l'identique.
- Les constructions (constructions nouvelles, constructions existantes maintenues ou à modifier avec ou sans changement de destination, aux extensions) nécessitant de nouveaux accès sur la RN19.
- Dans la bande de 75 m mesurée à partir de l'axe de la RN19, toute construction située dans cette bande, car il n'a pas été mené d'étude conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, sauf celle répondant aux conditions des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de cet article du code, l'extension étant limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné.
- Les bâtiments nouveaux pour logement en deuxième rang par rapport à la voie publique ou privée.

ARTICLE UF2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre de code forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L 311-2 du code forestier.

- Dans les cas énumérés aux paragraphes c. d. f. g. à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme identifié sur le plan 4.3 du Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions (nouvelles ou existantes avec changement d'affectation, les agrandissement) à usage de services, de bureaux, de commerces à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² d'emprise au sol, ainsi que celle relative à de l'activité artisanale dont la surface au sol est inférieure à 150 m² ; les accès devant s'effectuer par les accès existant et utilisés de la zone UF.
- Les créations d'installations classées, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone, à la bonne tenue de celle-ci.
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elle n'engendre pas un trafic P.L.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, repéré comme bâtiment ancien sur le plan 4.3 ; dans ce cas d'espèce, les dispositions des articles 6 à 13 ne s'appliquent pas.
- L'aménagement et l'extension des constructions repérés comme bâti ancien sur le plan 4.3, sous réserve de la présentation de leur caractère architectural et sous réserve en cas d'extension du respect des articles 6 à 13.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, aux bâtiments nouveaux (ou extension de bâtiments) relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs, de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristiques, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE UF3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès à la voie publique seront ceux existants et utilisés. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN19 sauf en cas de condamnation d'accès existant sur la RN19.

Par ailleurs, si l'unité foncière existante avant l'approbation du P.L.U. fait l'objet par la suite de divisions, l'accès aux nouvelles unités foncières sera celui couramment utilisé de l'unité foncière d'origine, toutefois de nouveaux accès pourront être admis pour la desserte de l'ensemble des nouvelles unités foncières, sauf sur la RN 19.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eut égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction (construction nouvelle, construction existante aménagée avec ou sans changement d'affectation) ne pourra être autorisée, en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour des raisons de sécurité :

- lorsque la zone UF est desservie par plusieurs voies, et dispose de plusieurs accès, en cas d'augmentation de trafic engendré par la zone UF, il pourra être imposé que ces nouveaux trafics empruntent l'accès situé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- à partir de la limite du domaine public, pour des accès situés en contrebas, celui-ci devra présenter une pente de 2 % maximum sur 6 m de longueur.

Pour des raisons d'écoulement des eaux, le seuil d'accès nouveau ou modifié en limite du domaine public devra être à + 0,17 m par rapport au niveau du bord de chaussée, s'il n'y a pas de trottoir ; en cas d'existence de trottoirs, le seuil sera à + 0,03 m par rapport au trottoir. Ces valeurs de 0,17 m et de 0,03 m pourront être différentes selon les cas.

ARTICLE UF4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété et amenées jusqu'en limite du domaine privé ; deux boîtes de raccordement distinctes situées à l'alignement seront prévues. Ceci sera également exigé lors d'une demande de changement de destination, d'agrandissement, de modification, d'aménagement susceptible de générer plus d'eaux usées si sur le terrain en cause, le réseau séparatif n'existe pas.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et ils devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de réseau collectif insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés aux constructeurs, aux aménageurs (bassin, dispositif filtrant) pour permettre la rétention des eaux sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UF5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à cet alignement, en cohérence avec les bâtiments existants sur la parcelle ou sur les parcelles voisines. La demande de permis de construire devra comporter les éléments nécessaires justifiant l'implantation par rapport au bâti existant du voisinage. En cas de recul sur alignement, la continuité sur rue de préférence constituée d'un mur plein en pierre du pays ou d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ; cette règle de maintien de la continuité ne sera pas imposée aux constructions nouvelles ou agrandissements auxquels il serait fait obligation d'être réalisés dans le prolongement visuel du bâti existant.

Un recul par rapport à l'alignement peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Par ailleurs, toute construction nouvelle à usage d'habitation, à usage commercial ou artisanal, doit s'implanter à l'intérieur d'une bande constructible de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ; entre la construction nouvelle et la voie, ne devra être interposé aucune autre construction nouvelle ou ancienne. Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanale constituant le complément de l'habitation de l'artisan, pourront s'étendre jusqu'à 30 m.

ARTICLE UF7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'une ou les deux limites séparatives du terrain aboutissant à la voie de desserte. Sur la limite séparative, la façade (ou pignon) ne doit comporter aucune baie ou jour de souffrance.
- 2 - En cas de retrait, les marges par rapport aux limites séparatives de propriété et mesurées perpendiculairement à celles-ci seront telles que :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à :
 - . 4 m en cas de mur comportant une baie (principale ou secondaire) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et de 2 m dans le cas contraire
 - . Pour les constructions d'annexes à l'habitation n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et ayant une hauteur inférieure à 3 m, à défaut d'être implantées en limite séparative, le retrait devra être au moins de 1,50 m.Ces marges pourront ne pas s'appliquer aux aménagements dans les volumes des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous la réserve de ne pas créer de baie ou jour de souffrance dans une façade située à moins de 4 m de la limite séparative.
 - . En cas de division des unités foncières existantes, les nouvelles limites parcellaires devront être faites en fonction des bâtiments existants en prenant en compte ces conditions de retrait ou d'implantation en limite séparative

ARTICLE UF8

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

La construction de plusieurs bâtiments (le mot de construction s'applique aux constructions nouvelles, aux extensions, aux aménagements, aux modifications, aux changements de destination des constructions) non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes non affectées à l'habitation, à une activité.

ARTICLE UF9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder :

50 % de la surface de terrain. Cette emprise pourra être portée à 75 % dans les cas d'adjonction de constructions artisanales, commerciales, de service.

ARTICLE UF10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment la façade et le point le plus haut de celle-ci (faîtage acrotère), elle est limitée à 10 m maximum pour chaque côté.

Cette règle de 10 m ne s'applique pas :

- à l'aménagement, à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment identique sur le plan 4.3 d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximale étant celle de l'existant,
- à la construction de local technique destiné à l'activité agricole, cette hauteur pourra être de 12 m.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie du terrain naturel en pente.

Par ailleurs, le nombre de niveau est limité à 3 : un rez de chaussée, un étage, un niveau en comble aménageable (R+1+comble.)

Pour les annexes non accolées à la construction principale :

- la hauteur ne doit pas excéder 3 m pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²
- la hauteur ne doit pas excéder 4 m pour les annexes dont l'emprise au sol est comprise entre 12 et 25 m² maximum.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui seraient aménagées ou qui changeraient de destination dans la limite de la hauteur existante.

ARTICLE UF11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions, les extensions, les adjonctions, les aménagements, les modifications, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (par exemple véranda) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les constructions repérées au plan graphique et protégées au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être préservées dans leur caractère architectural ; tout aménagement ou extension devra se faire dans le respect de leur architecture, le volume, la toiture, les matériaux, les percements.

Toiture

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²) de couleur tuile vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures en ardoise, en verrière ou en zinc seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

D'autres dispositions pourront être adoptées, dans le respect et en harmonie avec le cadre bâti traditionnel du village environnant pour les projets dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiés et les projets dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiés d'architecture innovante qui permettent d'offrir des espaces à vivre de qualité et qui s'inscrivent dans la modernité de leur époque.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2,20 m.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle repérés au plan graphique seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 1m à 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50m de hauteur.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, mes ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées, par ailleurs s'il y a besoin d'un local EDF, celui-ci devra être accolé à un bâtiment.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux consécutifs à des changements de destination, ou destinés à en améliorer le confort ou le fonctionnement générant la modification des ouvertures ne seront admis que si le caractère d'origine du bâtiment n'est pas fondamentalement remis en cause. Les travaux correspondants s'effectueront selon les prescriptions de l'alinéa suivant.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont prosrites.

Dans le secteur défini par le « périmètre Article 123.1.7° du Code de l'Urbanisme » situé aux abords de l'église, les prescriptions complémentaires suivantes s'appliquent :

- Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes dans le secteur. Cette harmonie sera recherchée dans :

- . le respect des implantations des constructions voisines,
 - . le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évacuation,
 - . le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
 - . l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques du secteur,
 - . le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - . la teinte et la texture des matériaux employés,
 - . la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture,
 - . le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.
- Les couvertures seront réalisées sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm. Les tuiles de rives sont proscrites.
 - Les créations de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
 - Les volets seront des volets battants en bois sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
 - Les menuiseries extérieures seront en bois et peintes en gris clair, blanc cassé, vert foncé, lie-de-vin, vert-gris (RAL 6011 et 6021) ou gris-bleu (RAL 5007, 5009 et 5019). Vernis et « tons bois » sont proscrits.
 - Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.
 - Portails et portillons seront en bois ou métal peint. Le PVC est proscrit. Leurs parties hautes seront horizontales.
 - Les piliers préfabriqués et les pierres artificielles ou similaires sont à proscrire.

ARTICLE UF12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (construction nouvelle, construction existante avec changement de destination, construction existante modifiée avec augmentation de SHOB, de SHON) doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4, "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur des logements, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une notice justifiant des besoins en stationnement (nombre et type de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

Dans l'éventualité où les besoins ne pourraient être satisfaits sur le terrain, pour des raisons techniques dues à la nature du terrain ou à sa configuration, le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Construction à usage d'habitat

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.
- Pour les autres types de logement, 2 places de stationnement à prévoir dont une couverte.

Ces règles s'appliquent notamment aux constructions existantes dans lesquelles ils seraient créés de nouveaux logements.

ARTICLE UF13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. A sa plantation l'arbre de haute tige devra avoir une circonférence de 0,25 m à 1 m du sol

ARTICLE UF14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne le parking affecté au restaurant routier ayant pour seule utilisation le stationnement des poids lourds, des véhicules légers, de matériel roulant...

ARTICLE UP1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction de quelle que nature et destination que ce soit
- Toute occupation du sol autre que le stationnement des poids lourds, des véhicules légers, de matériel roulant.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nature.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritrus divers.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les installations classées.
- Dans la bande de 75 m mesurée à partir de l'axe de la RN19, toute construction située dans cette bande, car il n'a pas été mené d'étude conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, sauf celle répondant aux conditions des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de cet article du code et autorisée dans la zone UP.

ARTICLE UP2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, limitées aux affouillements pour réaliser une aire de stationnement en dur.

ARTICLE UP3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès seront ceux existants à l'exclusion de tout autre sauf si les accès existants sont supprimés et remplacés par de nouveaux accès offrant de meilleures conditions de sécurité.

ARTICLE UP4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété et amenées jusqu'en limite du domaine privé ; deux boîtes de raccordement distinctes situées à l'alignement seront prévues.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et ils devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de réseau collectif insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UP5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

ARTICLE UP7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

ARTICLE UP8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE UP9
EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UP10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UP11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2,20 m.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m, le couronnement sera maçonné ou comportera un chaperon de tuile,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, mes ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

ARTICLE UP12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE UP13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Si des plantations sont envisagées, celle-ci seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant déconseillés.

ARTICLE UP14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée au casernement militaire « Maréchal Delattre de Tassigny » dont la vocation doit être préservée.

La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

ARTICLE UZ1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPELS : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

- Toutes les constructions et formes d'occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

A l'intérieur d'une bande de 50m définie par rapport aux lisières de massif forestier telles que figurées aux documents graphiques, aucune construction n'est admise, à l'exception de l'aménagement et de l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE UZ2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L311-2 du code forestier.

- Tous travaux ayant pour effets de détruire un élément protégé au titre de l'article L123-1 7^{eme} alinéa, du Code de l'Urbanisme identifié au Plan Local d'Urbanisme n° 4-2, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions et installations nécessaires au Ministère de la Défense..

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité des installations militaires.

- Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui, bien que n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une

autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux n'en soient pas augmentés de façon significative.

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...) situés dans les emprises du casernement et nécessaires à son bon fonctionnement. Les règles des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages, sauf les articles 3, 6, 12, pour ce qui concerne la RN19.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE UZ3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Sur la RN19, il n'est admis qu'un seul accès : l'accès actuel aménagé avec des feux tricolores.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UZ4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de constructions groupées, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UZ5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement de la RN19.

Toutefois cette règle ne s'applique pas à l'aménagement, à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle : l'extension pourra s'effectuer dans l'alignement du bâtiment actuel.

ARTICLE UZ7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure, et les équipements d'intérêt général,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.

ARTICLE UZ8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UZ9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 niveaux, soit R+3.

Pour les autres constructions ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres pour chaque côté : la hauteur est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage, acrotère).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UZ11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UZ12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de recul en façade sur la RN19 fera l'objet d'un paysagement avec engazonnement et plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

Les bâtiments à usage de dépôt seront dissimulés par des plantations formant écran.

ARTICLE UZ14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1 AU

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES :

- Les constructions à usage agricole et pour la zone 1AU sur les constructions agricoles ne s'inscrivant pas dans le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU2.
- Les constructions à usage d'élevage et d'abris d'animaux.
- Les dancings et salles de spectacles.
- Les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale, et non situées sur la même unité foncière que l'activité.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 à 5 du code de l'urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nature.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou des équipements d'infrastructures.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules machines désaffectés, matériaux, déchets ou détritiques divers sauf dans le cadre de tri sélectif ou de déchetterie géré soit par la municipalité ou par un syndicat intercommunal.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les installations classées.
- Les constructions en deuxième rang par rapport à la voie publique ou privée, sauf les annexes à des constructions existantes à la date du P.L.U. (garage, abri) utilisant l'accès de la construction existante.

Pour la zone 1AU f, outre les occupations et utilisations interdites énumérées ci-dessus, seront également interdites :

- Les changements de destinations, les agrandissements de constructions autres que celles identifiées en annexe à cet article à des fins de logements, de commerces, d'activités.
- Les extensions de constructions existantes, autres que celles identifiées en annexe à cet article au-delà de 20 % de SHON ou de SHOB existante pour une destination différente de la construction d'origine.
- Les aménagements, les changements de destination, les extensions (augmentation de SHOB ou de SHON), des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., les adjonctions, attenantes ou non, non compatibles avec la sécurité routière (3-1AU) même si l'accès est existant.

ARTICLE 1AU2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces y compris hôtellerie, de services, de bureaux et d'activités, à condition qu'ils portent sur la totalité de la zone, et fassent l'objet d'un plan de composition d'ensemble. Leur réalisation par tranche peut être admise étant précisé que quelle que soit la tranche, le voirie de desserte ne devra pas être en impasse même en phase provisoire,
- les équipements publics de superstructure et d'infrastructure,
- les parkings de stationnement en surface,
- les espaces publics collectifs.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, aux bâtiments nouveaux (ou extension de bâtiments) relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs, de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

CONES DE VUE

Pour les secteurs de point de vue repérée au titre de l'article L 123-1-7 (cônes de vue, perspective...), définissant des champs de visibilité sur des monuments ou des panoramas qui en sont le terme, les aménagements envisagés (plantations arborées, construction ou autre...) ne devront pas constituer un écran total ou partiel des monuments, ou rompre la continuité du panorama.

ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour la zone 1A aucun accès nouveau ne sera admis sur la RN19, les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eut égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Pour des raisons de sécurité :

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Le nombre d'accès sur la voie publique sera limité, il ne sera admis qu'un accès unique pour la construction principale et ses annexes.
- A partir de la limite du domaine public ou privé, pour des accès situés en contrebas, celui-ci devra présenter une pente de 2 % maximum sur 6 m de longueur.

Pour des raisons de ruissellement des eaux :

- le seuil de l'accès en limite du domaine public ou privé devra être à + 0,03 m par rapport au bord de l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de tous les usagers (piétons, véhicules à moteur, deux roues, handicapés), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins éventuels de stationnement, d'éclairage, d'espaces plantés.

Les voies nouvelles publiques ou privées, en impasse sont interdites.

Des conditions particulières pourront être imposées par le Conseil Municipal en matière de tracé, de caractéristiques (largeur de chaussée et de trottoirs, constitutions des chaussées et trottoirs, nature des matériaux, éclairage, plantations stationnement) en fonction du trafic envisagé et de la sécurité, car en application des dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article R317-7 du code de l'urbanisme, dès l'origine une convention sera passée entre le lotisseur et la commune pour la cession gratuite de la totalité des équipements dans le domaine communal.

Il pourra être imposé de préserver des espaces libres non privatifs pour permettre des liaisons (voirie, liaison douce, sente piétonne), avec les autres zones ou quartiers limitrophes, même si dans l'immédiat, ces liaisons entre quartiers ne seront pas réalisées,

ARTICLE 1AU4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

En zone 1AUf, ceci sera également exigé pour une demande de changement de destination, d'agrandissement, de modification, d'aménagement susceptible de créer plus d'eaux usées si sur le terrain en cause, le réseau séparatif n'existe pas.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

De plus, en cas de réseau collectif insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, pourront être imposés aux constructeurs, aux aménageurs (bassin, dispositif d'infiltration), pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE 1AU5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle de surface.

ARTICLE 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées soit en recul par rapport à cet alignement selon les dispositions du schéma d'ensemble visé à l'article 1AU 2, dans une bande de 25 m.
- Il ne sera admis qu'une construction principale dans cette bande de 25 m desserve par la voie publique. Aucune autre construction principale desservie à partir de cette même voie, ne pourra être admise sur la même ou une unité foncière différente interposée totalement ou partiellement par rapport à la voie de desserte. Les annexes à ces constructions pourront être implantées soit dans le même alignement du bâtiment principal ou à l'arrière de celui-ci.

Toutefois les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, d'activité, pourront s'étendre dans une bande de 30 m.

Pour toutes les zones, les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront intégrés aux constructions.

ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives du terrain, soit en retrait par rapport à ces limites. Sur la limite séparative, la façade (ou le pignon) ne doit comporter aucune baie ou jour de souffrance.

- 2 En cas de retrait, les marges par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement perpendiculairement à la limite parcellaire de tout point d'un bâtiment doit être au moins égale à 4 m s'il s'agit d'une façade comportant des baies assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50 m dans le cas contraire.
- 3 Pour les constructions d'annexes à l'habitation n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et ayant une hauteur inférieure à 3 m, à défaut d'être implantées en limite séparative, le retrait devra être au moins de 1,50.

ARTICLE 1AU8

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

La construction de plusieurs bâtiments (le mot de construction s'applique aux constructions nouvelles, aux constructions existantes maintenues ou à modifier, aux extensions) non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de la construction la plus basse (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

ARTICLE 1AU9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain. Cette emprise au sol est portée à 60 % en cas d'adjonction de constructions,, artisanales, commerciales, de services.

ARTICLE 1AU10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre l'altitude du terrain naturel mesuré au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère).

La hauteur est limitée à 10 m pour chaque côté, de plus le nombre de niveaux est limité à 3 : rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie de terrain en pente.

Toutefois pour la zone 1Auf, la hauteur pourra être de 12 m pour des bâtiments à usage agricole s'inscrivant dans le schéma d'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
. une adaptation au sol soigneusement traitée,

- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions, les extensions, les adjonctions, les aménagements, les modifications, s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine, ou de projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (par exemple véranda) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en cohérence avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ». L'usage de plaques de béton non enduites est proscrit.

TOITURES

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les constructions annexes d'une hauteur à l'égout inférieure à 4 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible.

Le matériau de couverture des constructions et annexes sera de la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile plate mécanique de petit module. La couleur sera celle de la tuile vieillie.

CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 m seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit à l'identique des clôtures existantes et d'aspect majoritaire dans la rue.

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est proscrit.

Les murs et murets anciens existants en pierre doivent être conservés, sauf en cas d'implantation d'une construction à l'alignement ou de création d'un accès nouveau, et sur la largeur strictement nécessaire à ces transformations de l'existant.

Si la construction principale est implantée en recul de l'alignement et que la continuité visuelle doit être assurée, le projet de clôture sera exigé lors du dépôt de la demande du permis de construire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions à usage d'activité, il sera fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec l'environnement bâti existant. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les stockages extérieurs dans la limite du possible ne devront pas être vus des voies d'accès, et en tout état de cause, leur hauteur devra être inférieure à 5 m.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (construction nouvelle, construction existante avec changement de destination, construction existante modifiée avec augmentation de SHOB, de SHON) doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4, "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur le logement ou habitation, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une note justifiant des besoins de stationnement (nombre et types de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

Dans le cadre de l'établissement du schéma d'aménagement visé à l'article 1AU2, les besoins en stationnement devront être satisfaits sur les parcelles constructibles.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Construction à usage d'habitat, dans les emprises du terrain de la construction, le constructeur devra satisfaire aux besoins suivants :

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.
- Pour les autres types de logement, 2 places de stationnement à prévoir dont une couverte. De plus, pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

Ces règles s'appliquent également aux constructions existantes dans lesquelles ils seraient créés de nouveaux logements.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Un arbre de haute tige, lors de sa plantation sur le terrain devra avoir une circonférence de 25 cm au moins, mesurée à 1 m du sol.

Dans le cadre des lotissements ou constructions groupées, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces communs verts ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE 1AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone ne dispose pas :

- soit à la périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux (eau, électricité, assainissement) de capacité suffisante, elle est réservée à une urbanisation future.
- soit qu'en préalable, il est nécessaire d'aménager des carrefours sur la RN19 pour en améliorer la sécurité : le trafic induit par ces zones pouvant ne plus être compatible avec la conception actuelle des carrefours.

Elle sera alors affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.

Dans l'immédiat, elle est pour cette raison protégée de toute implantation susceptible de nuire à cet aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par modification ou révision du PLU.

ARTICLE 2AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

- Toute construction quel que soit l'usage, l'importance, la nature, (même les constructions agricoles ou installation d'intérêt collectif).
- Toute occupation du sol (dépôts, quelle que soit la nature des matériaux, stationnement de caravanes, camping, habitations légères de loisirs, carrière, installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, ouvrages techniques d'infrastructures) ... étrangère à l'agriculture.

ARTICLE 2AU2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L441-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre de l'article L331-1 du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L311-2 du Code Forestier.

2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- seront précisées lors de la modification de la révision du P.L.U. pour l'ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU3 à 2AU14

- Les prescriptions seront précisées lors de la modification ou de la révision du P.L.U. pour l'ouverture à l'urbanisation.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

1

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

2

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone comporte divers secteurs :

- secteur Aa correspondant aux espaces agricoles ainsi qu'au siège des exploitations agricoles inclus dans ce secteur.
- secteur Ab correspondant à un couloir de ligne électrique à haute tension.

ARTICLE A1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes, inférieur aux seuils fixés à l'article R443-7 du code de l'urbanisme, non situé à proximité des sièges d'exploitation agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements liés à l'occupation et utilisation de sols admises nécessaires à l'activité agricole..
- Les dépôts de déchets quelle que soit la nature des produits et des matériaux (ferraille, véhicules désaffectés, décharge).
- Toute construction ou occupation du sol étrangère à l'activité économique des terres agricoles de l'exploitation.
- Les activités agricoles (nouvelles ou extensions) ressortissant de la législation sur les installations classées relatives aux élevages bovins, porcins ou avicoles à moins de 500 m des zones U, (UA, UB, UE, UF, UP, 1AU, 2AU.)

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

3

- Les constructions de logements autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole et nécessitant une présence permanente de proximité immédiate.
- La construction ou l'installation de centre équestre de loisirs.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles pour exercer une activité autre qu'agricole, sauf pour les bâtiments définis à l'article A 2 ci-après,
- La construction de bâtiments nouveaux pour les gîtes ruraux ou d'aménagement et de transformation en gîtes ruraux de bâtiments à vocation agricole ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial non identifiés à l'annexe de l'article A2.
- Les reconstructions après sinistre ne respectant pas les règles de la zone A, sauf les bâtiments identifiés (à l'annexe de l'article A2).
- Les carrières.

A l'intérieur d'une bande de 50m définie par rapport aux lisières de massif forestier telles que figurées aux documents graphiques, aucune construction n'est admise, à l'exception de l'aménagement et de l'extension mesurée des constructions existantes, situées dans cette bande et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalité au titre de l'article L311-2 du Code Forestier.
- Tous travaux ayant pour effets de détruire un élément protégé au titre de l'article L123-1 7^{eme} alinéa, du Code de l'Urbanisme identifié au Plan Local d'Urbanisme n° 4-1, 4-2, 4-3, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité agricole existante sous réserve d'être implantés à proximité immédiate (- 50m) du corps des bâtiments principaux de l'activité à moins que les gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

~~Les constructions pour :~~

- ~~Les constructions pour~~ Les activités agricoles ressortissant de la législation sur les installations classées et relatives aux élevages bovins, porcins, ovins, équins ou avicoles sous réserve d'être implantés à plus de 500 m des zones U, (UA, UB, UE, UF, UP, 1AU, 2AU). Cette distance devra être comptée entre les bâtiments d'élevage le plus proche et la limite la plus proche de la zone U (UA, UB, UE, UF, UP, 1AU, 2AU).
- Les constructions destinées au logement nécessaire au gardiennage, à l'exploitation agricole, à raison d'un logement par exploitation agricole, sous réserve d'être implanté à proximité des bâtiments principaux du centre d'exploitation agricole (-50m), et que l'accès soit celui du siège ou du corps de ferme.
- Sous réserve de ne pas compromettre la vocation agricole du centre d'exploitation, sont admis les changements de destination des bâtiments existants, représentant un intérêt architectural ou patrimonial repérés sur les plans 4-1, 4-2, 4-3 du Plan Local d'Urbanisme, au titre de l'article L123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

Ces changements peuvent être destinés à :

- des gîtes ruraux, avec une possibilité d'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface créée du gîte.
- l'aménagement d'un local pour permettre la vente des produits de la ferme, à l'exclusion de tout autre produit, ou de toute autre provenance.
- Ces bâtiments, en cas de sinistre partiel ou total, ils pourront être reconstruits à l'identique, dans les conditions de l'article L111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines sous réserve de s'implanter à proximité des zones U ou AU sauf impossibilité technique notoire et qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et ne la remette pas en cause.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- En secteur Ab, l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

5

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

CONES DE VUE

Pour les secteurs de point de vue repérée au titre de l'article L123-1-7 (cônes de vue, perspective...), définissant des champs de visibilité sur des monuments ou des panoramas qui en sont le terme, les aménagements envisagés (plantations arborées, construction ou autre...) ne devront pas constituer un écran total ou partiel des monuments, ou rompre la continuité du panorama.

ARTICLE A3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eus égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si le changement de destination génère un accroissement et une nature de circulation nécessitant la modification des caractéristiques des accès ou de la voirie, les dépenses correspondantes seront à prendre en charge par le bénéficiaire du permis de construire, au titre d'équipement public exceptionnel en application de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

6

ARTICLE A4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur des constructions par des canalisations sans pression.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les branchements doivent être réalisés en séparatif jusqu'en limite du domaine public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de prétraitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

7

ARTICLE A6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN19 voie classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes admises en zone Aa dans la limite de 20 % de la surface au sol du bâtiment agrandi sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site, à la salubrité, et à la sécurité publique.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance sera d'au moins 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, à vocation agricole, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE A7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Aa,

- 1 - Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives du terrain, soit en retrait par rapport à ces limites. Sur la limite séparative, le côté concerné du bâtiment ne doit comporter aucune baie, jour de souffrance ou d'ouverture de quel que nature que ce soit (porte, soupirail, ouverture pour aération).
- 2 - En cas de retrait, les marges par rapport aux limites séparatives de propriété et mesurée perpendiculairement à celle-ci, seront telles que :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à :
 - . 3 m en cas de mur aveugle,
 - . 5 m en cas de mur comportant une baie (principale ou secondaire).

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

8

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celle-ci (faîtage acrotère)

Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation est limité à 3 : un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

La hauteur maximale de chaque côté des constructions à usage d'habitation est de 10 m.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie de terrain en pente.

Pour les autres constructions, ne pouvant s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale de chaque côté ne peut excéder 12 mètres. Toutefois pour les extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, la hauteur de l'extension sera limitée à celle existante.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Il n'est pas fixé de règle pour certains équipements agricoles à caractère exceptionnel tels que les silos lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

ARTICLE A11
ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

9

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus, en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS
REMARQUABLES**

Pour assurer la protection des éléments repérés au Plan Local d'Urbanisme (plan n° 4-1, 4-2, 4-3) en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

COMMUNE DE SOURDUN - SEINE-ET-MARNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

10

- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

ARTICLE A12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire devra joindre à sa demande une notice justifiant du respect du présent article.

ARTICLE A13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE A14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Na est une zone constituant un espace naturel ou forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Cette zone inclut des espaces en entrée de village, des boisements et massifs forestiers, ainsi que des terrains de vallée, humides ou soumis à des risques d'inondation.

ARTICLE Na1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à l'occupation des sols admise dans la zone Nb.
- Les dépôts de déchets quelle que soit la nature des produits et des matériaux (ferraille, véhicules désaffectés, épaves, décharges ...)
- Les carrières.
- Les constructions non nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.
- La reconstruction partielle ou totale après sinistre de bâtiment ne respectant pas les dispositions de la zone Na.
- Toute construction nouvelle, toute extension des bâtiments actuels ou construction de plancher nouveau dans les volumes des bâtiments actuels, autres que ceux nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

A l'intérieur d'une bande de 50m définie par rapport aux lisières de massif forestier telles que figurées aux documents graphiques, aucune construction n'est admise, à l'exception de l'aménagement et de l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou à la gestion forestière.

ARTICLE Na2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalités au titre de l'article L 311-12 du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux ayant pour effets de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{eme} alinéa, du Code de l'Urbanisme identifié sur les plans 4-1, 4-2, 4-3 au Plan Local d'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Dans les cas énumérés aux paragraphes c. d. f. g. de l'article L430-1 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L430-2 du code de l'urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre dans les conditions de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur les plans 4-1 ou 4-2 ou 4-3 du Plan Local d'Urbanisme comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.

Sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans l'environnement sont admises :

- Les constructions nécessaires à la gestion forestière.
- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à proximité immédiate (-50 m) des bâtiments principaux à moins que les gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les constructions destinées au logement nécessaire au gardiennage, à l'exploitation agricole, à raison d'un logement par exploitation agricole, sous réserve d'être implanté à proximité des bâtiments principaux (-50m) du centre d'exploitation agricole, et que l'accès soit l'accès existant du corps de ferme.
- Sous réserve de ne pas compromettre la vocation agricole du centre d'exploitation agricole, sont admis les changements de destination des bâtiments existants, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur les plans 4-1 ou 4-2 ou 4-3 du Plan Local d'Urbanisme comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme. Ces changements ne devront être que l'accessoire de l'activité agricole.
Ces changements peuvent être destinés à :

- des gîtes ruraux, avec une possibilité d'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface créée du gîte.
- l'aménagement local pour permettre la vente des produits de la ferme, à l'exclusion de tout autre produit ou de toute autre provenance.

Pour ces bâtiments, en cas de sinistre partiel ou total, ils pourront être reconstruits à l'identique, dans les conditions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les bâtiments en ruine dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsqu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial, et faisant partie du corps de ferme principal, pourront être restaurés à condition d'en conserver les principales caractéristiques.

Les bâtiments concernés sont ... A IDENTIFIER

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

ARTICLE Na3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Na4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur des constructions par des canalisations sans pression.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les branchements doivent être réalisés en séparatif jusqu'en limite du domaine public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE Na5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN19, voie classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface au sol du bâtiment concerné.
- à l'extension des constructions existantes admises dans la zone.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- l'extension d'un bâtiment existant, ayant une vocation compatible à la zone qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE Na7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6m.

ARTICLE Na8

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE Na9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère).

Le nombre de niveaux de construction est limité à 3 : un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m pour chaque côté.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie de terrain en pente.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE Na11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

TOITURES

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...

CLOTURES

En bordure des voies et des espaces publics :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non de grillage,
- soit d'un talus planté ou d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable,
- soit d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer.

La clôture n'excédera pas 2 m ; la hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 2 m existe en limite de propriété ou s'il est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,50 m,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, les poteaux en béton sont interdits.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure..

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

ARTICLE Na12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Na13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour les vergers, parcs et jardins repérés au titre de l'article L 123-1-7 l'état du couvert végétal doit être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre et en types d'essences ou s'il s'agit de restituer une composition paysagère d'origine (restauration d'allées anciennes...).

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE Na14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na x

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Na x est une zone située dans un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances.

ARTICLE Na x 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

- Tous usages de bâtiments autres que ceux nécessaires à la collecte, au stockage, au conditionnement, à la transformation de produits agricoles régionaux,
- Toute construction de quelle que nature que ce soit,
- Tout agrandissement des constructions existantes, toute augmentation de S.H.O.B. ou de S.H.O.N.,
- Toute reconstruction après sinistre.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, dans le cadre de l'article R. 443-2 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme, sauf le camping à la ferme dans la limite de vingt campeurs, ou de six tentes ou caravanes à la fois, et à condition que celui-ci soit à proximité immédiate du siège de l'exploitation, et qu'il ne nécessite pas de construction spécifique pour les sanitaires.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nombre.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à l'occupation des sols admise dans la zone Nb.
- Les dépôts de déchets quelle que soit la nature des produits et des matériaux (ferraille, véhicules désaffectés, épaves, décharges ...).

- Les carrières,
- Les pylônes,

ARTICLE Na x 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalités au titre de l'article L 311-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE Na x 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

L'accès à la zone N ax s'effectuera par la RN19, par le chemin rural de Saint-Eloi : tous mouvements de tourne-à-gauche, en entrée comme en sortie de carrefour sont interdits, ainsi que tous mouvements en tourne à droite dépassant l'axe de la chaussée.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Na x 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur des constructions par des canalisations sans pression.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les branchements doivent être réalisés en séparatif jusqu'en limite du domaine public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE Na x 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na x 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN 19, voie classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, des constructions existantes, admise dans la zone Na x,

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 35 m par rapport, à l'axe de la RN 19,
- 10 m par rapport à l'emprise du chemin rural de Saint Eloi.

ARTICLE Na x 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6m.

ARTICLE Na x 8

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE Na x 9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na x 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesuré au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère).

Le nombre de niveaux de construction est limité à 3 : un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

La hauteur des constructions doit pas excéder 10 m pour chaque côté.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie de terrain en pente.

ARTICLE Na x 11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²) car la tuile mécanique de petit module de couleur tuile vieillie, ou en tôle laquée de colorie soutenue en harmonie avec l'environnement.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure..

ARTICLE Na x 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Na x 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 70 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE Na x 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Nb correspond à des secteurs bâtis de taille et de capacité d'accueils limitées dans un espace naturel ou agricole qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu. Les constructions existantes dans ces zones sont des maisons d'habitation avec leurs annexes.

ARTICLE Nb1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

- Toute construction nouvelle pour de l'habitation.
- Tout agrandissement des habitations actuelles.
- La reconstruction partielle ou totale après sinistre de bâtiments ne respectant pas les dispositions de la zone Nb.
- Tout changement d'affectation de bâtiments non affectés actuellement à l'habitat, pour créer des surfaces habitables ou de la S.H.O.N.
- Toute création de S.H.O.B. supplémentaire à l'exception de celle définie à l'article Nb2.
- Toute activité artisanale, commerciale, industrielle, agricole, toute activité de service.
- Tout élevage et abris d'animaux.
- Toute activité liée aux activités équestres.
- Les dancings et salles de spectacles.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nature.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à l'occupation des sols admise dans la zone Nb.
- Les dépôts de déchets quelle que soit la nature des produits et des matériaux (ferraille, véhicules désaffectés, épaves, décharges ...)
- Les carrières.
- Les pylônes.

ARTICLE Nb2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les cas énumérés aux paragraphes c. d. f. g. à l'article L430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalités au titre de l'article L 311-12 du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux ayant pour effets de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme identifié sur les plans 4-1, 4-2, 4-3 au Plan Local d'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- La construction d'annexe aux habitations actuelles dans la limite de 25 m² de S.H.O.B.
- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE Nb3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Nb4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur des constructions par des canalisations sans pression.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les branchements doivent être réalisés en séparatif jusqu'en limite du domaine public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE Nb5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN19, voie classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface au sol du bâtiment concerné.
- à l'extension des constructions existantes admises dans la zone.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- l'extension d'un bâtiment existant, ayant une vocation compatible à la zone qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE Nb7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6m.

ARTICLE Nb8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE Nb9**EMPRISE AU SOL**

Elle est celle de la construction d'habitation actuelle à la date d'approbation du P.L.U. augmentée d'une superficie d'annexe limitée à 25 m².

ARTICLE Nb10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère).

Le nombre de niveaux de construction est limité à 3 : un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m pour chaque côté.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie de terrain en pente.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement d'une habitation existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE Nb11**ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES

Les toitures des habitations seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²) ou la tuile mécanique de petit module de couleur tuile vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures en ardoise, en verrière ou en zine seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

CLOTURES

Aucune clôture n'est obligatoire. La clôture, quand elle existe sera constituée :

En bordure des voies et des espaces publics :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non de grillage,
- soit d'un talus planté ou d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable,
- soit d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer.

La clôture n'excédera pas 2 m ; la hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 2 m existe en limite de propriété ou s'il est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,50 m,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE Nb12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nb13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 70 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE Nb14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nc

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Nc est une zone de carrière situé dans un espace naturel ou forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Cette zone inclut des espaces en entrée de village, des boisements et massifs forestiers, ainsi que des terrains de vallée, humides ou soumis à des risques d'inondation.

ARTICLE Nc1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nature.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de déchets quelle que soit la nature des produits et des matériaux (ferraille, véhicules désaffectés, épaves, décharges ...)
- Toute construction quel que soit sa destination, à l'exclusion de celle nécessaire à l'exploitation de la carrière admise à l'article Nc2.

ARTICLE Nc2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, sauf ceux autorisés sans formalités au titre de l'article L 311-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES
QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les carrières sous réserve que pendant la durée d'exploitation le site soit rendu peu visible et qu'après l'exploitation, les terrains soient réaffectés à l'agriculteur et réaménagé en conséquence.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE Nc3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

En particulier, l'accès de la carrière à la RD78 devra être traité en enrobé sur une longueur de 100 m.

ARTICLE Nc4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur des constructions par des canalisations sans pression.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les branchements doivent être réalisés en séparatif jusqu'en limite du domaine public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements provisoires pourront être réalisés en _____.

ARTICLE Nc5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nc6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau.

ARTICLE Nc7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations des carrières doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 20m.

ARTICLE Nc8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE Nc9**EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nc10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des locaux pour l'exploitation de la carrière est limitée à 4 m mesurée à l'égout du toit, à partir du terrain naturel.

ARTICLE Nc11**ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

Les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Nc12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nc13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Après exploitation, les plantations supprimées seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

ARTICLE Nc14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nf

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Nf est une zone concernant des sièges essentiellement à vocation agricole isolés en zone A et présentant un patrimoine architectural méritant d'être conservé. Pour permettre à ces sièges d'évoluer vers d'autres activités autres que agricoles, ceux-ci sont classés en zone Nf de taille et de capacité d'accueil limitées.

ARTICLE Nf1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage dans le cadre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- L'accueil de campeurs, de tentes, de caravanes quel que soit leur nature.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sol liés à l'occupation des sols admise dans la zone Nb.
- Les dépôts de déchets quelle que soit la nature des produits et des matériaux (ferraille, véhicules désaffectés, épaves, décharges ...)
- La construction de nouveaux bâtiments pour des logements.
- La reconstruction partielle ou totale après sinistre de bâtiment non repérés en annexe à l'article Nf2.
- Toute construction nouvelle, toute extension des bâtiments actuels, ou construction de plancher nouveau dans les volumes des bâtiments actuels, autres que ceux nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

ARTICLE N°2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux ayant pour effets de détruire un élément protégé au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme identifié sur les plans 4-1, 4-2, 4-3 au Plan Local d'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les constructions nouvelles, agrandissement ou installations sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans le bâti de qualité existant et dans la limite d'une emprise au sol de 100 m².
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre dans les conditions de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur les plans 4-1 ou 4-2 ou 4-3 du Plan Local d'Urbanisme comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N°3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, les constructions nouvelles, les agrandissements, les changements d'affectation, tout ce qui est susceptible d'engendrer un accroissement de trafic non compatible avec la sécurité routière.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies carrossables publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de

satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies communales ou privées se raccordant aux voies départementales ou nationales devront être revêtu d'un revêtement en enrobé ou d'un enduit superficiel sur une longueur de 100 m.

ARTICLE N°4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur des constructions par des canalisations sans pression.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les branchements doivent être réalisés en séparatif jusqu'en limite du domaine public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE N°5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N°6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- l'extension d'un bâtiment existant, ayant une vocation compatible à la zone qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE Nf7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6m.

ARTICLE Nf8

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE Nf9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol initial à considérer est celle des bâtiments à préserver repérés sur le plan 4.1, 4.2 et 4.3 ou sur le document annexe joint à l'article Nf2 ; cette emprise initiale pourra être augmentée de 100 m² pour permettre les extensions ou constructions nouvelles admises à l'article Nf2.

ARTICLE N°10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le terrain naturel mesurée au milieu du côté du bâtiment et le point le plus haut de celui-ci (faîtage acrotère).

Le nombre de niveaux de construction est limité à 3 : un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m pour chaque côté.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du terrain naturel, sauf cas d'adaptation à la topographie de terrain en pente.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à usage agricole, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement (silos), ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant repérées sur le document annexe à l'article N°2, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE N°11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure..

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont à priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration et d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont prosrites.

ARTICLE Nf12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. En application des dispositions de l'article R111-4, "la délivrance du permis peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire". A cette fin, pour toute demande de permis autre que celle portant sur le logement ou habitation, le pétitionnaire joindra à la demande de permis une note justifiant des besoins en stationnement (nombre et type de véhicules) et la façon d'y satisfaire.

Construction à usage d'habitat, dans les emprises du terrain de la construction, le constructeur devra satisfaire aux besoins suivants :

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.
- Pour les autres types de logement, 2 places de stationnement à prévoir dont une couverte. Ces places sont à trouver dans les bâtiments existants identifiés comme devant être à conserver à l'annexe de l'article Nf2 ou dans des bâtiments nouveaux ou extension de bâtiment existant à conserver dans la limite de l'emprise supplémentaire de 100 m² visé à l'article Nf6.

ARTICLE N°13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE N°14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.