

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE VILLEMAREUIL

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e V I L L E M A R E U I L

SOMMAIRE

Titre 1 Dispositions générales7

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan.....7

Article 2 - Division du territoire en zones7

Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U.10

Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines11

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA11

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites..... 11

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 11

Article UA 3 - Accès et voirie..... 12

Article UA 4 - Desserte par les réseaux..... 12

Article UA 5 - Surface et formes des parcelles..... 13

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 13

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 13

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 14

Article UA 9 - Emprise au sol..... 14

Article UA 10 - Hauteur des constructions..... 14

Article UA 11 - Aspect extérieur..... 15

Article UA 12 - Stationnement des véhicules..... 17

Article UA 13 - Espaces verts et plantations 17

Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales..... 18

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 18

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB19

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites..... 19

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 19

Article UB3 - Accès et voirie 20

Article UB4 - Desserte par les réseaux..... 20

Article UB5 - Surface et formes des parcelles..... 21

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 21

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 21

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 22

Article UB 9 - Emprise au sol..... 22

Article UB 10 - Hauteur des constructions..... 22

Article UB 11 - Aspect extérieur..... 23

Article UB 12 - Stationnement des véhicules..... 25

Article UB 13 - Espaces verts et plantations 26

Article UB 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales..... 26

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 26

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC27

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	27
Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	27
Article UC 3 - Accès et voirie	27
Article UC 4 - Desserte par les réseaux	27
Article UC 5 - Surface et formes des parcelles	28
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	28
Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	29
Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	29
Article UC 9 - Emprise au sol	29
Article UC 10 - Hauteur des constructions.....	29
Article UC 11 - Aspect extérieur	30
Article UC 12 - Stationnement des véhicules.....	32
Article UC 13 - Espaces verts et plantations	32
Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	33

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UR34

Article UR 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.....	34
Article UR 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés	34
Article UR 3 - Accès et voirie	34
Article UR 4 - Desserte par les réseaux	34
Article UR 5 - Caractéristiques des terrains	35
Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	35
Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article UR 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article UR 9 - Emprise au sol.....	35
Article UR 10 - Hauteur des constructions.....	36
Article UR 11 - Aspect extérieur.....	36
Article UR 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement	36
Article UR 13 - Espaces libres et plantations.....	36
Article UR 14 –Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	36
Article UR 15 –Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	36

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser37

Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone 1AU37

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	37
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	37
Article 1AU3 – Accès et voirie	37
Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux	38
Article 1AU 5 – Caractéristique des terrains.....	39
Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ...	39
Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Article 1AU 9 – Emprise au sol	40
Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions	40
Article 1AU 11 – Aspect extérieur	40
Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	42
Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	43

Article 1AU 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	43
Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	44

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones agricoles.....	45
--	-----------

Chapitre unique- Dispositions applicables à la zone A.....	45
Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites	45
Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	46
Article A 3 - Accès et voirie	47
Article A 4 - Desserte par les réseaux	47
Article A5 - Surface et forme des parcelles.....	48
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ...	48
Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	48
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
Article A9 - Emprise au sol	48
Article A10 - Hauteur des constructions	49
Article A11 - Aspect extérieur	49
Article A12 - Stationnement des véhicules	52
Article A13 - Espaces verts et plantations.....	52
Article A 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	52
Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	52

Titre 6 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	54
---	-----------

Chapitre unique -Dispositions applicables à la zone N	54
Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	54
Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	54
Article N3 - Accès et voirie	55
Article N4 - Desserte par les réseaux.....	55
Article N5 - Surface et forme des parcelles.....	56
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques...	56
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	56
Article N9 - Emprise au sol	57
Article N10 - Hauteur des constructions.....	57
Article N11 - Aspect extérieur.....	57
Article N12 - Stationnement des véhicules	59
Article N13 - Espaces verts et plantations.....	59
Article N 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	59
Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	59

Titre 7 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer	60
--	-----------

Titre 1 Dispositions générales

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villemareuil aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières

➤ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA
- UB (elle comprend un secteur UBe)
- UC
- UR

➤ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de la zone 1AU.

➤ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

➡ Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains. **Cet article n'est pas réglementé sur la commune**
- 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 maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.
- ARTICLE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ARTICLE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et- de loisirs et de plantations.
- ARTICLE 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'élevage soumis à un périmètre de protection

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	AMENAGEMENT D'UN PASSAGE VERS LE CENTRE -BOURG	365 m²	COMMUNE

Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U.

➡ **LES ZONES URBAINES (U)** : Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de Villemareuil :

- ❖ La zone UA : Zone urbaine regroupant le centre ancien du bourg
- ❖ La zone UB : Zone urbaine regroupant l'habitat plus récent et les équipements.
 - Le secteur UBe regroupant les principaux équipements publics de la commune (mairie, école, salle des fêtes et parc).
- ❖ La zone UC : Zone regroupant les constructions à usage d'habitation isolées en zone naturelle ou agricole.
- ❖ La zone UR : zone réservée aux installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4.

➡ **LES ZONES A URBANISER (AU)** : Zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation . On distingue :

- ❖ La zone 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat.

➡ **LES ZONES AGRICOLES (A)** : La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Le secteur **Ap** s'applique sur une partie de la zone agricole implantée dans la vallée du ru des Cygnes et sur lequel toute construction est interdite (préservation des paysages).
- Le secteur **Azh** regroupe les zones humides identifiées sur la commune en milieu agricole.

➡ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)** : La zone N correspond aux secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

- Le secteur **Nzh** regroupe les zones humides identifiées sur la commune sur des espaces naturels.

Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les constructions à vocation industrielle.
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels :

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*
- *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).*

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- *Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.*

Article UA 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- D'une manière générale, toute nouvelle construction à usage d'habitation doit disposer d'un accès d'une largeur minimum de 5 mètres.
- Cet accès doit se faire directement par une façade du terrain sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

3.2 Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Pour les voies à sens unique de circulation, il sera demandé une emprise minimum de 5 mètres.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire aisément demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées
- Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public

d'assainissement.

- 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.
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe.
- En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UA 5 - Surface et formes des parcelles

Non réglementé

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- soit en observant une marge de recul de 7 mètres maximum, dans ce cas l'alignement sur rue sera assuré par un mur plein ou un muret surmonté d'une grille d'une hauteur minimum d'1,80 mètre.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit:

- d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une limite séparative.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les implantations devront respecter les marges de recul suivantes :

- un minimum de 5 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 9 - Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

10.2. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les projets d'équipements et de bâtiments publics faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit noble sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- *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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*
 - *les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
 - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
 - *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*

11.2 Eléments remarquables

Des éléments architecturaux remarquables ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme qui vise leur préservation. Il s'agit de :

- Le calvaire et le mur de clôture qui longe l'espace enherbé communal
- Le bâtiment principal du « Château » et le mur de clôture le long de la rue Saint-Christophe.
- L'ancien puits rue Saint-Christophe

Ces éléments devront être préservés. Les aménagements et extensions éventuelles des constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

11.3. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, composée d'un ou plusieurs

éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportera aucun débord sur les pignons.

- Les toitures à pentes devront être couvertes par des matériaux présentant la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. Les ouvertures dans la toiture sont autorisées ainsi que les fenêtres de toit.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Les constructions d'annexes isolées seront couvertes par une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Il peut être dérogé aux règles inscrites dans ce paragraphe (11.3) en cas de création d'une toiture terrasse végétalisée.

11.4. Les murs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les murs et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.5. Les 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 et dans le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence par :
 - un mur de maçonnerie,
 - un mur ou muret surmonté ou non de grille verticale, de lisse horizontale ou de grillage,
 - un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres (par rapport au niveau de la voie ou emprise publique).
- L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies et emprises publiques.

11.6. Dispositions particulières

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Les constructions ou les ouvrages, tels les antennes et notamment les mâts ou paraboles, à édifier ou à modifier devront être étudiés de manière à ne pas porter

atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou de préférence enterrées.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,50 mètres.

12.2 Construction à usage d'habitation

- Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction nouvelle, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
- Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

12.3 Construction à usage d'activité

- Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)
- Dans le cas des constructions à usage d'entrepôts, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.4 Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

Article UA 13 - Espaces verts et plantations

13.1 Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées y compris les dépôts de véhicules et de ferrailles.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres.
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.

Dans le secteur UBe, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article UB2 dans le secteur UBe.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels :

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*
- *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).*

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².

- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- *Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.*

Dans le secteur UBe :

Dans ce secteur, sont seulement admis les constructions, aménagements et travaux liés ou nécessaires aux équipements publics.

Article UB3 - Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant aux caractéristiques présentées ci-dessous et qui permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1 Accès

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.
- Cet accès doit se faire directement par une façade du terrain sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

3.2 Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées
- Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public

d'assainissement.

- 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.
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe.
- En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UB5 - Surface et formes des parcelles

Non réglementé

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Ce retrait ne pourra pas excéder 25 mètres, à l'exception des annexes isolées non affectées à l'habitation.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées, soit sur une des limites séparatives de propriété soit en retrait des limites.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (jusqu'au faîtage), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au

fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 9 - Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

Toute toiture de plus de 15 mètres de longueur, devra présenter deux niveaux de faîtage (un décrochement).

10.2. Les annexes isolées ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 4,50 mètres au faîtage. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les projets d'équipements et de bâtiments publics faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit noble sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- *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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*
 - *les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
 - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
 - *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*

11.2 Eléments remarquables

Des éléments architecturaux remarquables ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme qui vise leur préservation. Il s'agit de :

- L'entrée du château
- Le parc public avec l'étang

Ces éléments devront être préservés. Les aménagements et extensions éventuelles des constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

11.3. Toitures

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

- Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportera aucun débord sur les pignons.
- Les toitures à pentes devront être couvertes par des matériaux présentant la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. Les ouvertures dans la toiture sont autorisées ainsi que les fenêtres de toit.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Les constructions d'annexes isolées seront couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Les dépendances (bâtiment accolé à la construction principale) peuvent présenter une toiture à un pan dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Il peut être dérogé aux règles inscrites dans ce paragraphe (11.3) en cas de création d'une toiture terrasse végétalisée.

11.4. Les murs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les murs et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes. Les murs seront enduits. Le bardage bois est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.5. Les 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 et dans le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence par :
 - un mur de maçonnerie,

- un mur ou muret surmonté ou non de grille verticale, de lisse horizontale ou de grillage,
 - un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres (par rapport au niveau de la voie ou emprise publique).
 - Dans le cas d'une plantation de haie, cette dernière ne devra pas dépasser 2 mètres de haut.
 - L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies et emprises publiques.

11.6. Dispositions particulières

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Les constructions ou les ouvrages, tels les antennes et notamment les mâts ou paraboles, à édifier ou à modifier devront être étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Ils devront ne pas être visibles de la voie publique.
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou de préférence enterrées.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,50 mètres.

12.2 Construction à usage d'habitation

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou en cas de réhabilitation ou changement de destination, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement présentant une surface de plancher de 80 m² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m² supplémentaire de surface de plancher.
- Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

12.3 Construction à usage d'activité

- Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)
- Dans le cas des constructions à usage d'entrepôts, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.4 Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

Article UB 13 - Espaces verts et plantations

13.1 Les terrains devront conserver au moins 30% de leur surface en espace de pleine terre (non imperméabilisé).

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Article UB 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels :

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).*

Sont admis sous conditions :

- les aménagements et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

Article UC 3 - Accès et voirie

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

○ Eaux usées

- Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet de ces eaux en rivière est interdit
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe.
- En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UC 5 - Surface et formes des parcelles

Non réglementé

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les construction doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

6.2 Les extensions autorisées à l'article UC2, sont autorisées en alignement du bâtiment existant.

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UC 10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

10.2. Les annexes isolées ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 4,50 mètres au faîtage. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout.

10.3. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les projets d'équipements et de bâtiments publics faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit noble sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- *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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*
 - *les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
 - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
 - *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*

11.2 Eléments remarquables

Des éléments architecturaux remarquables ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-1-5 III-2° du Code de l'urbanisme qui vise leur préservation. Il s'agit de :

- Le Château de Brinches

Ces éléments devront être préservés. Les aménagements et extensions éventuelles des constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

11.3. Toitures

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

- Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportera aucun débord sur les pignons.
- Les toitures à pentes devront être couvertes par des matériaux présentant la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. Les ouvertures dans la toiture sont autorisées ainsi que les fenêtres de toit.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Les constructions d'annexes isolées seront couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Les dépendances (bâtiment accolé à la construction principale) peuvent présenter une toiture à un pan dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Il peut être dérogé aux règles inscrites dans ce paragraphe (11.3) en cas de création d'une toiture terrasse végétalisée.

11.4. Les murs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les murs et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes. Les murs seront enduits. Le bardage bois est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.5. Les 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 et dans le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence par :
 - un mur de maçonnerie,

- un mur ou muret surmonté ou non de grille verticale, de lisse horizontale ou de grillage,
- un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres (par rapport au niveau de la voie ou emprise publique).
- Dans le cas d'une plantation de haie, cette dernière ne devra pas dépasser 2 mètres de haut.
- L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies et emprises publiques.

11.6. Dispositions particulières

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Les constructions ou les ouvrages, tels les antennes et notamment les mâts ou paraboles, à édifier ou à modifier devront être étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Ils devront ne pas être visibles de la voie publique.
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou de préférence enterrées.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 Dispositions particulières

En cas de réhabilitation ou de changement de destination, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement présentant une surface de plancher de 80 m² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m² supplémentaire de surface de plancher.

Article UC 13 - Espaces verts et plantations

13.1 Les terrains devront conserver au moins 30% de leur surface en espace de pleine terre (non imperméabilisé).

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Article UC 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de l'A4), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE UR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR.2.

ARTICLE UR 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4.
- Cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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.

4.2. Assainissement

❖ Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou toute installation 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 aux règlements sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un 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). 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.
- En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 10 mètres à l'égout de la toiture.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE UR 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées y compris les dépôts de véhicules et de ferrailles.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres.
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Les constructions agricoles et les bâtiments d'élevage.
- Les constructions à vocation d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, commerce)

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 10 m².
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.

Article 1AU3 – Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant aux caractéristiques présentées ci-

dessous et qui permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1 Accès

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.

3.2 Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées
 - Toute construction qui engendre des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
 - 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.
 - Le rejet de ces eaux en rivière est interdit
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe.
 - En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 1AU 5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les façades des constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres et au maximum de 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, au droit de l'accès d'entrée.

6.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative. L'implantation des constructions sur les deux limites séparatives de propriétés aboutissant aux voies n'est pas autorisée.

Pour le retrait :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (jusqu'au faîtage), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

7.2. Les annexes isolées d'une surface de plancher de 10 m² maximum, doivent s'implanter en limite séparative en fond de parcelle.

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

10.2. Le faîtage de la dépendance ne doit pas dépasser la hauteur de l'égout de la construction principale à laquelle il se rattache.

10.3. En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes isolées est limitée à 2,50 mètres à l'égout.

10.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les projets d'équipements et de bâtiments publics faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit noble sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- *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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*

- *les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
- *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
- *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*

11.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportera aucun débord sur les pignons.
- Les toitures à pentes devront être couvertes par des matériaux présentant la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. Les ouvertures dans la toiture sont autorisées ainsi que les fenêtres de toit.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures à mansardes sont interdites.
- Les constructions d'annexes isolées seront couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Les dépendances (bâtiment accolé à la construction principale) peuvent présenter une toiture à un pan dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Il peut être dérogé aux règles inscrites dans ce paragraphe (11.3) en cas de création d'une toiture terrasse végétalisée.

11.3. Les murs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les murs et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes. Les murs seront enduits. Le bardage bois est autorisé.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.4. Les 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 et dans le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence par :
 - un mur de maçonnerie,
 - un mur ou muret surmonté ou non de grille verticale, de lisse horizontale ou de grillage,
 - un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres (par rapport au niveau de la voie ou emprise publique).
- Dans le cas d'une plantation de haie, cette dernière ne devra pas dépasser 2 mètres de haut.
- L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies et emprises publiques.

11.5. Dispositions particulières

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Les constructions ou les ouvrages, tels les antennes et notamment les mâts ou paraboles, à édifier ou à modifier devront être étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Ils devront ne pas être visibles de la voie publique.
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou de préférence enterrées.

Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Chaque emplacement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,50 mètres.

12.2. Construction à usage d'habitation

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement présentant une surface de plancher de 80 m² maximum. Au-delà, une place de stationnement est ajoutée par tranche de 60 m² supplémentaire de surface de plancher.
- Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

12.3 Construction à usage de bureaux

- Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)

12.4 Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

13.1 Les terrains devront conserver au moins 30% de leur surface en espace de pleine terre (non imperméabilisé).

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Article 1AU 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones agricoles

Cette zone est concernée par la zone de bruit de l'Autoroute A4 délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou aménagements non liés aux activités agricoles à l'exception de ceux autorisés dans l'article A2.
- Le changement de destination des bâtiments existants à vocation de logement.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts d'ordures ménagères et de déchets de toutes natures.
- Toutes constructions ou installations à moins de 6 mètres des rus et cours d'eau identifiés au plan de zonage.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisères de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Azh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans le secteur Azh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, à proximité des bâtiments agricoles existants, si elles sont destinées au logement des exploitants dans le cas où la présence de l'exploitant à proximité de ses bâtiments est nécessaire et justifiée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à l'activité agricole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, à vocation d'activités tertiaires ou d'hébergements touristiques. Cette activité doit être encadrée par l'exploitant agricole et rester accessoire à son activité principale.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- La reconstruction après sinistre, affectée à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondante à celle détruite.

Au sein du secteur Azh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.

- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Article A 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant aux caractéristiques présentées ci-dessous et qui permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute nouvelle construction doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

○ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et le surplus éventuel sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

○ Eaux usées

- Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations

souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

- En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

Article A5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

6.2. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

6.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété une marge de recul au moins égale à la hauteur de la façade de construction avec un minimum de 10 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non continues élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 - Hauteur des constructions

10.1 Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.
- La hauteur maximum est portée à 5,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

10.2 Pour les bâtiments d'activités liés à l'exploitation agricole :

- Si la toiture est à deux pans, la hauteur maximum est de 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout.
- Si la toiture est de type monopente, la hauteur maximum est de 8 mètres au faîtage.

10.3 Les annexes isolées ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 4,50 mètres au faîtage. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout.

10.4. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et des coloris s'intégrant dans le paysage urbain. 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les projets d'équipements et de bâtiments publics faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit noble sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- *L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, brique creuse, etc...) est interdit.*
- *Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.*

- *Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.*
- *Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.*
- *Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.*

11.2 Éléments remarquables

Des éléments architecturaux remarquables ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme qui vise leur préservation. Il s'agit de :

- Le bâtiment principal du corps de ferme de Mimeau
- Les fossés de la ferme Dieu l'Amant
- Le lavoir

Ces éléments devront être préservés. Les aménagements et extensions éventuelles des constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

11.3. Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportera aucun débord sur les pignons.
- Les toitures devront être couvertes par des matériaux présentant la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. Les ouvertures dans la toiture sont autorisées ainsi que les fenêtres de toit.
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Les constructions d'annexes isolées seront couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Les dépendances (bâtiment accolé à la construction principale) peuvent présenter une toiture à un pan dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Il peut être dérogé aux règles inscrites dans ce paragraphe (11.3) en cas de création d'une toiture terrasse végétalisée.

11.4. Les murs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les murs et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes. Les murs seront enduits. Le bardage bois est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.5. Les 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 et dans le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence par :
 - un mur de maçonnerie,
 - un mur ou muret surmonté ou non de grille verticale, de lisse horizontale ou de grillage,
 - un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres (par rapport au niveau de la voie ou emprise publique).
- Dans le cas d'une plantation de haie, cette dernière ne devra pas dépasser 2 mètres de haut.
- L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies et emprises publiques.
- En cas de réalisation sur la propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

11.6. Pour les bâtiments d'activités agricoles :

- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. Sont interdits les tons clairs trop vifs comme le blanc pur, le jaune... apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun/rouge foncé.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit.

11.7. Dispositions diverses

- Les constructions ou les ouvrages, tels les antennes et notamment les mâts ou paraboles, à édifier ou à modifier devront être étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Ils devront ne pas être visibles de la voie publique.
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou de préférence enterrées.
- Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A13 - Espaces verts et plantations

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Des plantations d'accompagnement seront recommandées pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Article A 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 6 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE UNIQUE –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes de téléphonie mobile
- Toutes constructions ou installations à moins de 6 mètres des rus et cours d'eau.

Dans le secteur Nzh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

Sont admis :

- Les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés classés tels que sentiers pédestre, allées cavalières, etc... à l'exclusion de toute construction.
- les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable dont les travaux, aménagements, installations et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc de la Dhuis.
- Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration ;
- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Article N3 - Accès et voirie

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux 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).

En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.

Article N5 - Surface et forme des parcelles

Non réglementé

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 Les construction doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

6.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 3 mètres

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 3 mètres sous gouttières et 6 mètres au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel.

10.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les projets d'équipements et de bâtiments publics faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit noble sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- *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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*
 - *les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
 - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
 - *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*

11.2 Eléments remarquables

Des éléments architecturaux remarquables ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-1-5 III-2° du Code de l'urbanisme qui vise leur préservation. Il s'agit de :

- La fontaine Saint-Fiacre

Ces éléments devront être préservés. Les aménagements et extensions éventuelles des constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

11.3. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportera aucun débord sur les pignons.
- Les toitures à pentes devront être couvertes par des matériaux présentant la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. Les ouvertures dans la toiture sont autorisées ainsi que les fenêtres de toit.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Les constructions d'annexes isolées seront couvertes par une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

11.4. Les murs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les murs et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.5. Les 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 et dans le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence par :
 - un mur de maçonnerie,
 - un mur ou muret surmonté ou non de grille verticale, de lisse horizontale ou de grillage,
 - un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres (par rapport au niveau de la voie ou emprise publique).

- L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies et emprises publiques.

11.6. Dispositions particulières

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Les constructions ou les ouvrages, tels les antennes et notamment les mâts ou paraboles, à édifier ou à modifier devront être étudiés de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou de préférence enterrées.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N13 - Espaces verts et plantations

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Titre 7 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-6 et R 113-1 à R 113-13 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 113 -1 du code de l'Urbanisme et suivants**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

- 1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

- 2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 223,31 HECTARES
