

RÉVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



4.1. Règlement

(version Code de l'Urbanisme 2015)

PLU approuvé
Vu pour être annexé à la délibération du 25 juin 2018

Le Maire
Josette JEAN

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- - - -

Article I : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CONDE SUR VESGRE

Article II : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU de CONDE SUR VESGRE distingue plusieurs zones urbaines :

UA : centre ancien

UH : extension récente réalisée au « coup-par-coup », et qui comporte un secteur de zone **UH1** (urbanisation diffuse).

UG : extension récente réalisée sous forme organisée (lotissement du Rohard).

UL : équipements collectifs

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU de CONDE SUR VESGRE présente les zones :

AUJ : destinée à l'accueil d'activités économiques

AU : destinée à une urbanisation à long terme, à vocation principale d'habitat

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle **A**.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique

ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone N comporte 6 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limités):

- **N1** : tissu diffu à dominante d'habitat bénéficiant d'un assainissement autonome limité
- **N2** : ancienne grande propriété agricole
- **N3** : les hameaux
- **N4** : grande propriété de la Christinière
- **N5** : le camping et hébergement de loisirs
- **N6** : site paysager autour de l'étang

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés sur les documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Article III : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire est accordé uniquement pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou étant sans effet à leur égard.

Article IV : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1 de chaque zone.

Article V : Conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Conformément au code de l'urbanisme et de la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique, il convient de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Article VI : Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles des différentes zones.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article 1 - UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.
2. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 - UA ci-dessous : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
3. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;
4. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable sauf ceux citées à l'article 2 - UA ci-dessous.
5. Les carrières

Article 2 - UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum de surface de plancher) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.
4. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - industrie à condition que leur superficie au sol n'excède pas 300m²,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage).
5. Le stationnement des caravanes, à raison d'une caravane par terrain.

Article 3 - UA – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4 - UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans 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.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - UA – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Sauf Orientations d'Aménagement et de Programmation contraires, toute construction ou installation devra s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement de la voie ou emprise publique et un recul maximal de 1 mètre.
2. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
3. Pour les terrains ou les constructions en deuxième ligne et au-delà, toutes constructions pourront s'implanter suivant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes uniquement si une construction principale est déjà implantée :
 - Soit en front de rue
 - Soit sur une des parcelles situées à l'avant du terrain
 - Ou si le terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 15 m
4. Toute construction, installation ou extension devront s'implanter suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 4 mètres par rapport aux fossés

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

¹ Cf définition en annexe du présent document

Article 7 - UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Sur une profondeur de 0 à 15 mètres comptée à partir du domaine public :

Toute construction ou installation devra s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Elles pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir du domaine public :

1. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul (par rapport au point le plus proche de la limite séparative) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction moins un mètre ($h/2-1$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, en cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives sans respecter le gabarit précité,
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3 m, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baies, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation² de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article 8 - UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 9 - UA – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% au maximum, espaces publics et communs exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt public
2. L'emprise au sol des constructions à usage d'industrie est fixée à 300m² au sol maximum.

² Cf définition en annexe du présent document

Article 10 - UA – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres hors tout.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation³ de la situation existante

Article 11 - UA – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.
3. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Murs de façades et pignons

1. L'enduit sera choisi dans une palette de couleurs : ton pierre ou beige.
2. Les différents murs d'une construction doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Les constructions seront enduits sauf la pierre naturelle qui sera à pleine vue.
3. Le bois sera autorisé uniquement pour les constructions annexes.

Toitures

1. Les constructions à usage principal d'habitation présenteront une pente de toiture allant de 35 à 45°. Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles plates ou d'aspect similaire ; l'ardoise sera également autorisée.

³ Cf définition en annexe du présent document

2. Sont toutefois autorisés :

- les toits plats à condition qu'ils ne dépassent pas 40% de la superficie des toitures principales des volumes principaux.
- les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Pour l'extension ou la réfection d'une construction recouverte d'un autre matériau que celui autorisé, il pourra être utilisé le matériau de la construction déjà existante, si l'ensemble forme un ensemble homogène et s'intègre à l'environnement

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Les murs et clôtures

1. Outre pour les équipements sportifs, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures devront être constituées, soit par des murs en maçonnerie enduits, des grillages, des haies vives, des palissades ou des barrières.
3. Les clôtures constituées de poteaux et lisses bétons (clôture normande) sont autorisées à condition qu'elles soient peintes en blancs.
4. Sont interdites : les clôtures palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits, les clôtures en bambous, roseaux ou branches, les clôtures en plaques de béton préfabriqués.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Paraboles

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visible de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- les caractéristiques architecturales de la construction existante,
- les tailles des fenêtres,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où l'ensemble forme une construction homogène.

Article 12 - UA – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisés et devront être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 13 - UA – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 20% de la superficie du terrain devra être maintenu en espace perméable.

Article 14 - UA – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - UA – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - UA – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Article 1 - UG – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone
2. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 - UG ci-dessous : les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
3. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;
4. Les installations de camping et les stationnements de caravanes
5. Les carrières

Article 2 - UG – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat, à usage :
 - artisanal, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 500m² maximum;
 - commercial, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 600m² maximum.

Article 3 - UG – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4 - UG – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

b) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans 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.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - UG – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - UG – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit être implantée, soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 4 mètres par rapport aux fossés.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation⁴ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - UG – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation peut s'implanter sur limites séparatives.
2. En cas d'implantation en recul, toute construction ou installation devra respecter un recul minimal de :
 - 2,5m minimum pour les façades ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre, châssis de toit,...) ;
 - 4m minimum pour les façades comportant des baies de pièces habitables.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baies, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation⁵ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

⁴ Cf définition en annexe du présent document

⁵ Cf définition en annexe du présent document

Article 8 - UG – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 9 - UG – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% au maximum, espaces publics et communs exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt public
2. L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat est fixée à 500m² maximum de surface de plancher
3. L'emprise au sol des constructions à usage de commerces est fixée à 600m² maximum de surface de plancher

Article 10 - UG – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres hors tout.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation⁶ de la situation existante

Article 11 - UG – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

⁶ Cf définition en annexe du présent document

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

3. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Murs de façades et pignons

1. L'enduit sera choisi dans une palette de couleurs : ton pierre ou beige.

2. Les différents murs d'une construction doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Les constructions seront enduits sauf la pierre naturelle qui sera à pleine vue.

3. Le bois sera également autorisé.

Toitures

1. Les constructions à usage principal d'habitation présenteront une pente de toiture allant de 35 à 45°. Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles plates ou d'aspect similaire ; l'ardoise sera également autorisée.

2. Sont toutefois autorisés :

- les toits plats à condition qu'ils ne dépassent pas 40% de la superficie des toitures principales des volumes principaux.

- les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Pour l'extension ou la réfection d'une construction recouverte d'un autre matériau que celui autorisé, il pourra être utilisé le matériau de la construction déjà existante, si l'ensemble forme un ensemble homogène et s'intègre à l'environnement

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Les murs et clôtures

1. Outre pour les équipements sportifs, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

2. Les clôtures devront être constituées, soit par des murs en maçonnerie enduits, des grillages, des haies vives, des palissades ou des barrières.

3. Les clôtures constituées de poteaux et lisses bétons (clôture normande) sont autorisées à condition qu'elles soient peintes en blancs.

4. Sont interdites : les clôtures palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits, les clôtures en bambous, roseaux ou branches, les clôtures en plaques de béton préfabriqués.

5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Paraboles

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visible de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Panneaux solaires et photovoltaïques

1. Les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.
2. En toiture, les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Constructions contemporaines

Des dispositions différentes de celles visées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où l'ensemble forme une construction homogène.

Article 12 - UG – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 13 - UG – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% de la superficie du terrain devra être maintenu en espace perméable.

Article 14 - UG – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - UG – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - UG – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Article 1 - UH – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Uniquement dans la zone UH (secteur UH1 exclu)

1. A l'exception de celles autorisées à l'article 2 - UH ci-dessous, les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie, d'entrepôt, agricoles à usage d'élevage.
2. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
3. L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;
4. Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable sauf ceux citées à l'article 2 - UH ci-dessous.

Uniquement dans le secteur UH1 (zone UH exclue)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - UH ci-dessous.

Article 2 - UH – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uniquement dans la zone UH (secteur UH1 exclu)

1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.
2. Les entrepôts à condition d'être liées à une activité de vente sur place.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées.
4. Les constructions et installations à usage suivant à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec le voisinage de l'habitat, à usage :
 - artisanal, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 500m² max ;
 - commercial, à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 600m² max ;
 - d'entrepôt à condition d'être liées à une activité de vente sur place ;
 - agricole (sauf élevage).
5. Le stationnement des caravanes, à raison d'une caravane par terrain.

Uniquement dans le secteur UH1 (zone UH exclue)

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (20% maximum de surface de plancher, et ce une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU) de toute construction ou installation existante.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
5. Les aires de stationnement.

Article 3 - UH – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4 - UH – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

c) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le

gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

d) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans 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.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - UH – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit être implantée, soit :
 - suivant la ligne des constructions existantes définies par les constructions qui l'encadrent ;
 - suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 4 mètres par rapport aux fossés.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation⁷ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Sur une profondeur de 0 à 20 mètres comptée à partir du domaine public :

1. Toute construction ou installation peut s'implanter sur limites séparatives.
2. En cas d'implantation en recul, toute construction ou installation devra respecter un recul minimal de :
 - 2,5m minimum pour les façades ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre, châssis de toit,...) ;
 - 4m minimum pour les façades comportant des baies de pièces habitables.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir du domaine public :

1. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul (par rapport au point le plus proche de la limite séparative) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction moins un mètre ($h/2-1$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative, en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions (constructions accolées ou jointives).
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 2,5 m, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation⁸ de la situation

⁷ Cf définition en annexe du présent document

⁸ Cf définition en annexe du présent document

existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article 8 - UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 9 - UH – EMPRISE AU SOL

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt public.

Uniquement dans la zone UH (à l'exception du secteur UH1) :

1. L'emprise au sol est fixée à 35% au maximum, espaces publics et communs exclus.
2. L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat est fixée à 500m² maximum de surface de plancher
3. L'emprise au sol des constructions à usage de commerces est fixée à 600m² maximum de surface de plancher

Uniquement dans le secteur UH1 (à l'exception de la zone UH) :

L'emprise au sol est fixée à 10% au maximum, espaces publics et communs exclus.

Article 10 - UH – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres mesurée en tous points de l'égout du toit et 9 mètres mesurée en tous points du faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 - UH – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.
3. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Murs de façades et pignons

1. L'enduit sera choisi dans une palette de couleurs : ton pierre ou beige.
2. Les différents murs d'une construction doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Les constructions seront enduits sauf la pierre naturelle qui sera à pleine vue.
3. Le bois sera également autorisé.

Toitures

1. Les constructions à usage principal d'habitation présenteront une pente de toiture allant de 35 à 45°. Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles plates ou d'aspect similaire ; l'ardoise sera également autorisée.
2. Sont toutefois autorisés :
 - les toits plats à condition qu'ils ne dépassent pas 40% de la superficie des toitures principales des volumes principaux.
 - les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Pour l'extension ou la réfection d'une construction recouverte d'un autre matériau que celui autorisé, il pourra être utilisé le matériau de la construction déjà existante, si l'ensemble forme un ensemble homogène et s'intègre à l'environnement

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Les murs et clôtures

1. Outre pour les équipements sportifs, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures devront être constituées, soit par des murs en maçonnerie enduits, des grillages, des haies vives, des palissades ou des barrières.

3. Les clôtures constituées de poteaux et lisses bétons (clôture normande) sont autorisées à condition qu'elles soient peintes en blancs.
4. Sont interdites : les clôtures palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits, les clôtures en bambous, roseaux ou branches, les clôtures en plaques de béton préfabriqués.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Paraboles

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visible de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Constructions contemporaines

Des dispositions différentes de celles visées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- les caractéristiques architecturales de la construction existante,
- les tailles des fenêtres,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où l'ensemble forme une construction homogène.

Article 12 - UH – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 13 - UH – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% de la superficie du terrain devra être maintenu en espace perméable.

Article 14 - UH – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - UH – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - UH – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Article 1 - UL – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - UL ci-dessous.

Article 2 - UL – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les aires de jeux et de sport non motorisés
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif (locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques des administrations, établissement d'enseignement, de santé, d'action et d'hébergement social, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,...)
5. Les aires de stationnement.

Article 3 - UL – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4 - UL – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

d) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

e) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans 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.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - UL – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - UL – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 3m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation⁹ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - UL – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de 3m des limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹⁰ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

⁹ Cf définition en annexe du présent document

¹⁰ Cf définition en annexe du présent document

Article 8 - UL – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 9 - UL – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article 10 - UL – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article 11 - UL – ASPECT EXTERIEUR

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Article 12 - UL – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 13 - UL – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article 14 - UL – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - UL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - UL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ

Article 1 - AUJ – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 -AUJ ci-dessous.

Article 2 - AUJ – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
4. Les aires de stationnement.
5. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes.
6. Toute nouvelle construction à usage suivant devra respecter un recul d'implantation de 8 mètres par rapport à la limite de la zone UH exclusivement :
 - artisanat
 - bureau
 - entrepôt à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
 - industrie

II –CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés,
- l'opération devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- que les équipements suivant soient réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 et qu'ils ne risquent pas de compromettre la santé des personnes

Article 3 - AUJ – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4 - AUJ – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

- e) eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le

gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

f) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans 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.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - AUJ – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - AUJ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées selon un recul minimum de 5m des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹¹ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

¹¹ Cf définition en annexe du présent document

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - AUJ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées selon un recul minimum de :

- 10m des limites de la zone UH exclusivement
- 3m des autres limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹² de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article 8 - AUJ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 9 - AUJ – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

¹² Cf définition en annexe du présent document

Article 10 - AUJ – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres hors tout.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹³ de la situation existante

Article 11 - AUJ – ASPECT EXTERIEUR

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Façades :

En cas de bardage métallique, ce dernier sera disposé de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales.

Article 12 - AUJ – STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par

¹³ Cf définition en annexe du présent document

logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 13 - AUJ – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées de la voie publique par des plantations d'arbres et d'arbustes suffisamment denses pour former un écran visuel efficace.
3. Conformément aux dispositions graphiques, des plantations à hautes tiges doivent être réalisées afin de créer un écran végétal ; ce dernier pourra être accompagné d'une haie vive ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

Article 14 - AUJ – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - AUJ – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - AUJ – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Article 1 - AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 - AU.

Article 2 - AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

Article 3 - AU – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 4 - AU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 5 - AU – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m.

Article 7 - AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.50 mètre.

Article 8 - AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 9 - AU – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10 - AU – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 11 - AU – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 12 - AU – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 13 - AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

Article 14 - AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone est également concernée par la forêt de protection du massif de Rambouillet ; dans cet espace les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Article 1 - A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain.

A l'exception des utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article 2 - A.

Article 2 - A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole, ne portent pas atteinte au caractère de la zone et ne compromettent pas la qualité paysagère du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole ou d'un centre équestre
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.

6. Les forages

7. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes non liées à l'activité d'une exploitation agricole dans la limite de 250m² de surface de plancher cumulée avec l'existant à compter de la date d'approbation du PLU

8. Les annexes aux constructions existantes à condition de ne pas dépasser deux annexes par unité foncière ; en outre, leur superficie au sol cumulée ne pourra dépasser 50 m², à compter de l'approbation du présent PLU sans création de nouveau logement.

Article 3 - A – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4 - A – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction et installation qui le requièrent par leur nature. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - A – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 - A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et à moins de 5 m de l'alignement des autres routes.
2. Cependant les extensions des constructions existantes pourront s'étendre dans la continuité des bâtiments existants.

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Les constructions nouvelles devront être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Cependant les extensions des constructions existantes pourront s'étendre dans la continuité des bâtiments existants.
3. L'implantation en limite séparative est autorisée lorsque la construction est adossée à une construction déjà existante en bon état sur la propriété voisine, élevée elle-même en limite séparative.

Dispositions particulières

1. Sauf en cas de création de baie, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹⁴ de la situation existante ; ces aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la continuité des constructions existantes.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.5m par rapport à ces limites.

Article 8 - A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 9 - A – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes non liées à l'activité d'une exploitation agricole est limitée à 250m² de surface de plancher cumulée avec l'existant à compter de la date d'approbation du PLU

¹⁴ Cf définition en annexe du présent document

Article 10 - A – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 6 m.

La hauteur des constructions principales mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

2. La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 m au maximum à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

2. En cas d'aménagement, réfection ou extension des constructions existantes, la hauteur de ces dernières est limitée à celle des constructions existantes.

Article 11 - A – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

3. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Murs de façades et pignons

1. L'enduit sera choisi dans une palette de couleurs : ton pierre ou beige.

2. Les différents murs d'une construction doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Les constructions seront enduits sauf la pierre naturelle qui sera à pleine vue.

3. Le bois sera également autorisé.

Toitures

1. Les constructions à usage principal d'habitation présenteront une pente de toiture allant de 35 à 45°. Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles plates ou d'aspect similaire ; l'ardoise sera également autorisée.

2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins,

ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Les murs et clôtures

1. Outre pour les équipements sportifs, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures devront être constituées, soit par des murs en maçonnerie enduits, des grillages, des haies vives, des palissades ou des barrières.
3. Les clôtures constituées de poteaux et lisses bétons (clôture normande) sont autorisées à condition qu'elles soient peintes en blancs.
4. Sont interdites : les clôtures palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits, les clôtures en bambous, roseaux ou branches, les clôtures en plaques de béton préfabriqués.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Paraboles

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visible de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Pour les autres constructions :

1. Les toitures devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Le bardage bois est préconisé pour les constructions à usage agricole.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- les caractéristiques architecturales de la construction existante,
- les tailles des fenêtres,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, réfection ou extension des constructions existantes ; dans ce cas, une harmonie entre constructions devra être respectée.
 - aux équipements publics,
 - aux toitures des constructions de moins de 40m²,
 - aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...
- pour lesquels la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Article 12 - A – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 - A – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

Article 14 - A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article 15 - A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est concernée par le risque d'inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières édictées par l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 (cf. périmètre reporté sur le plan de règlement).

Cette zone est également concernée par la forêt de protection du massif de Rambouillet ; dans cet espace les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières (cf. périmètre reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Article 1 - N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes (20% de l'existant et ce une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU), des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain.

A l'exception des utilisations des sols visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article 2 – N ci-dessous.

Article 2 - N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition qu'elles respectent le risque d'inondation et la forêt de protection du massif de Rambouillet, qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Uniquement dans la zone N

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

3. Les forages

4. Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières

5. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants dans la limite de 20% de surface au sol supplémentaire cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU

Uniquement dans le secteur N1

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

3. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants dans la limite de 50m² de surface au sol supplémentaire cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur et sans remettre en cause le dimensionnement du système d'assainissement déjà existant à la date d'approbation du PLU (avis du service compétent).

4. Les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une annexe par unité foncière d'une superficie supplémentaire cumulée de 50 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du présent PLU sans création de nouveau logement.

5. Les forages

Uniquement dans le secteur N2

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

3. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants dans la limite de 20% de surface au sol supplémentaire cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU

4. Aucun changement de destination n'est autorisé à l'exception de la vocation agricole.

5. Les forages

Uniquement dans le secteur N3

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

3. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 250m² de surface de plancher cumulée avec l'existant à compter de la date d'approbation du PLU
4. Les nouvelles constructions seront également limitées à 250m² de surface de plancher par unité foncière constituée au moment de l'approbation du PLU.
5. Les annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes par unité foncière d'une superficie maximale supplémentaire cumulée de 50 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du présent PLU sans création de nouveau logement.
6. Les forages

Uniquement dans le secteur N4

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. L'implantation de nouvelles constructions à condition que leur vocation corresponde à un usage d'habitat, agricole, équestre, de loisirs ou touristique (hôtel, restaurant, séminaire,...).
4. L'aménagement, la réhabilitation, l'extension des volumes existants dans la limite de 600m² de surface de plancher supplémentaire cumulée à compter de la date d'approbation du PLU
5. Les forages

Uniquement dans le secteur N5

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que leurs installation et constructions liées et nécessaires à cette vocation (telles que sanitaires, piscine, logement du personnel,...) ; les nouvelles constructions liées et nécessaires à cette vocation (telles que sanitaires, piscine, logement du personnel,...) seront limitées à 500m² de surface de plancher supplémentaire cumulée à compter de la date d'approbation du PLU
4. Les forages

Uniquement dans le secteur N6

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- 3 Les constructions et installations à usage de loisirs ainsi que les équipements publics.

4. Les forages

ARTICLE 3 - N - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.
4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4 - N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction et installation qui le requièrent par leur nature. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages électriques et de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5 - N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins.

Toutefois, en cas d'extension, cette dernière pourra se réaliser suivant un recul identique à la construction existante.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹⁵ de la situation existante

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

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait maximum de 0.80 mètre.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹⁶ de la situation existante

ARTICLE 8 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE 9 - N - EMPRISE AU SOL

Uniquement en zone N et dans le secteur N2 (tous les autres secteurs exclus)

L'extension des volumes existants est limitée à 20% de surface au sol supplémentaire cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU

Uniquement en secteur N1 (zone N et tous les autres secteurs exclus)

1. L'extension des volumes existants est limitée à 50 m² au sol supplémentaires cumulée à compter de la date d'approbation du PLU

2. Les annexes aux bâtiments principaux existants sont limitées à une par unité foncière et limités à une emprise au sol supplémentaire de 50 m² à compter de l'approbation du présent PLU

¹⁵ Cf définition en annexe du présent document

¹⁶ Cf définition en annexe du présent document

Uniquement en secteur N3 (zone N et tous les autres secteurs exclus)

1. L'extension des volumes existants est limitée à 250 m² de surface de plancher cumulée avec l'existant à compter de la date d'approbation du PLU
2. Les nouvelles constructions seront également limitées à 250m² de surface de plancher par unité foncière constituée au moment de l'approbation du PLU.
3. Les annexes aux bâtiments principaux existants sont limités à deux par unité foncière et limités à une emprise au sol maximale de 100 m² à compter de l'approbation du présent PLU

Uniquement en secteur N4 (zone N et tous les autres secteurs exclus)

L'extension des volumes existants est limitée à 600 m² de surface de plancher supplémentaire cumulée à compter de la date d'approbation du PLU

Uniquement en secteur N5 (zone N et tous les autres secteurs exclus)

Les nouvelles constructions liées et nécessaires à la vocation du secteur (telles que sanitaires, piscine, logement du personnel,...) seront limitées à 500 m² de surface de plancher supplémentaire cumulée à compter de la date d'approbation du PLU

ARTICLE 10 - N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur des constructions principale mesurée à l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 6 m.

La hauteur des constructions principales mesurée au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes mesurée au faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 4 m.

3. En cas d'aménagement, réfection ou extension des constructions existantes, la hauteur de ces dernières est limitée à celle des constructions existantes.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux installations équestres, aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation¹⁷ de la situation existante

¹⁷ Cf définition en annexe du présent document

ARTICLE 11 - N - ASPECT EXTERIEUR

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.
3. En raison de la nature argileuse des terrains, les constructions devront faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

En outre, et uniquement dans la zone N et les secteurs N1, N2 , N3 et N4 (à l'exclusion des secteurs N5 et N6) :

Murs de façades et pignons

1. L'enduit sera choisi dans une palette de couleurs : ton pierre ou beige.
2. Les différents murs d'une construction doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Les constructions seront enduits sauf la pierre naturelle qui sera à pleine vue.
3. Le bois sera également autorisé.

Toitures

1. Les constructions à usage principal d'habitation présenteront une pente de toiture allant de 35 à 45°. Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles plates ou d'aspect similaire ; l'ardoise sera également autorisée.
2. Sont toutefois autorisés :
 - les toits plats à condition qu'ils ne dépassent pas 40% de la superficie des toitures principales des volumes principaux.
 - les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Pour l'extension ou la réfection d'une construction recouverte d'un autre matériau que celui autorisé, il pourra être utilisé le matériau de la construction déjà existante, si l'ensemble forme un ensemble homogène et s'intègre à l'environnement

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

Les murs et clôtures

1. Outre pour les équipements sportifs, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures devront être constituées, soit par des murs en maçonnerie enduits, des grillages, des haies vives, des palissades ou des barrières.
3. Les clôtures constituées de poteaux et lisses bétons (clôture normande) sont autorisées à condition qu'elles soient peintes en blancs.

4. Sont interdites : les clôtures palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits, les clôtures en bambous, roseaux ou branches, les clôtures en plaques de béton préfabriqués.

5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Paraboles

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visible de la voie publique et qu'elles reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Constructions contemporaines

Des dispositions différentes de celles visées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.

Éléments bâtis remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis repérés au plan de zonage sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement ; la démolition de ces éléments étant interdite.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- les caractéristiques architecturales de la construction existante,
- les tailles des fenêtres,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où l'ensemble forme une construction homogène.

ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement

2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces boisés classés :

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

Espaces paysagers remarquables :

Des éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement au titre de la loi Paysage.

Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse.

L'aspect paysager général du site devra être maintenu ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

Article 15 - N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non règlementé

Article 16 - N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

A N N E X E S

**Définitions
Utiles**

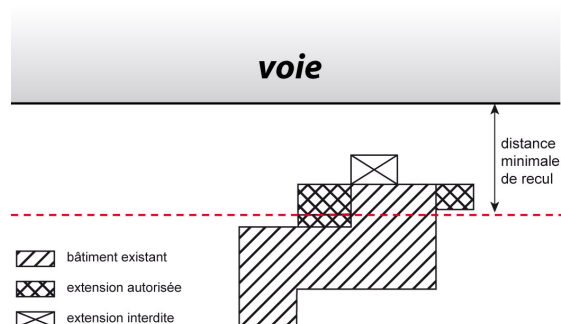
**Normes de
stationnement**

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

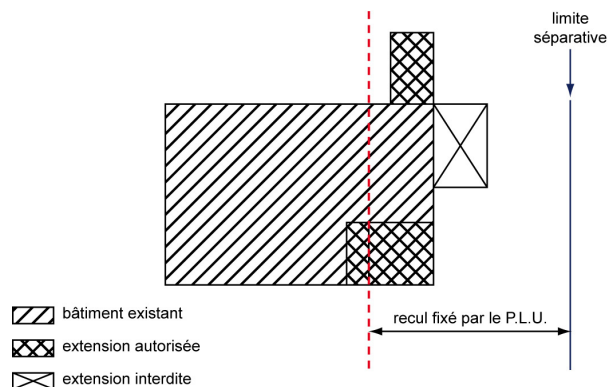
– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



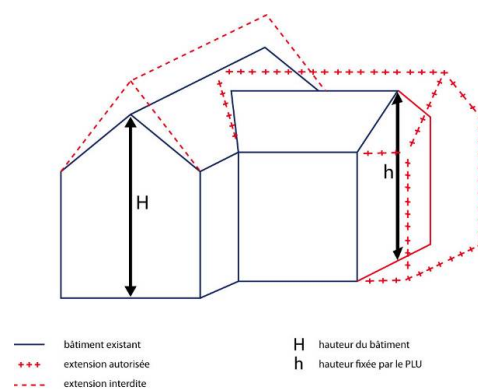
– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant



ANNEXES

Les annexes (remises, abris bois, abri de jardin, dépendance, local technique, garage, abri à vélo...) sont des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, qui peuvent être accolées ou dissociées de la construction principale, mais sans communication directe avec ladite construction principale.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction principale est une construction à usage d'habitat, activités, équipements, bureaux, ou commerces, y compris les garages à condition qu'ils aient un accès direct depuis la construction principale.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contigüe ou surélévation (y compris construction d'un garage accolé s'il y a communication directe avec la construction existante)

NORMES DE STATIONNEMENT

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

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : 2 places Puis 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Service public ou d'intérêt collectif : * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale	 1 place / 10 personnes 1 place/70 m ² de surface de plancher 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Activités : Artisanat Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces et restaurant Industrie	 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 50 m ² de plancher 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher

NB : conformément au code de l'urbanisme, une seule place par logement locatif social est imposée (sans tenir compte de la superficie de plancher)