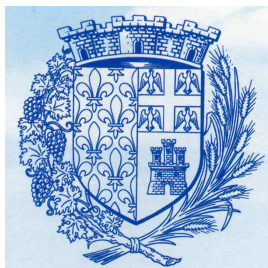


Département du Val d'Oise



Plan Local d'Urbanisme de FRÉPILLON



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Pièce n° 5 : RÈGLEMENT

PLU approuvé le 28 janvier 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification du PLU le

Modification n°1 du PLU

Approbation

Urbaniste :
DESSEIN URBAIN
4, rue de Marines
60 240 MONNEVILLE
tel / fax : 03 44 49 03 14



S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "N"

ANNEXES :

ANNEXE I – DEFINITIONS,

ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentaires aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales) ,

ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT,

ANNEXE IV Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit,

ANNEXE V Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux,

ANNEXE VI Liste de végétaux recommandés,

ANNEXE VII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise,

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.123 ET R.123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme).
2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.
 - Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.
 - Article R 111.21 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions.
 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :
 - les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe du dossier de PLU.
 - le règlement de construction,
 - le règlement sanitaire départemental,
 - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
 - le Code Forestier (notamment ses articles L.211-1 et suivants, L.311-1 et suivants, L.341-1 et suivants),
 - la législation sur les défrichements.
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.

4. Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le Conseil Municipal, par une délibération, a ainsi acté le périmètre – modifié - de protection des abords des monuments historiques. Ce périmètre – modifié - de protection des abords des monuments historiques est annexé au PLU.
5. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6. Espaces boisés classés

En espace boisé classé, toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Toute coupe ou abatage d'arbres est soumis à autorisation.

Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du code forestier :

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Code forestier, article L.211-1 et suivants :

- I. — Relèvent du régime forestier, et sont administrés conformément à celui-ci :
 - 1° Les bois et forêts qui appartiennent à l'Etat, ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ;
 - 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités et personnes morales suivantes, ou sur lesquels elles ont des droits de propriété indivis, et auxquels ce régime a été rendu applicable dans les conditions prévues à l'article L. 214-3 :
 - a) Les régions, la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements, les sections de communes ; b) Les établissements publics ; c) Les établissements d'utilité publique ; d) Les sociétés mutualistes et les caisses d'épargne.
- II. — Cessent de relever du régime forestier les bois et forêts de l'Etat mis à disposition d'une administration de l'Etat ou d'un établissement public national pour l'exercice de leurs missions.

Code forestier, article L.214-13 et suivants :

Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat. Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Ces dispositions sont prises également en application des articles L.130-1 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zones à urbaniser AU,
- zone agricole A
- zone naturelle et forestière N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA - Centre ancien comportant des habitations et des activités diverses

UE - Zone d'habitat composée de collectifs bas et de secteurs d'équipements publics

UC, UF, UG, et UH - Zones à caractère résidentiel

UI - Zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

I AU 1, I AU 2, I AU 3, II AU :

– Zones d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

A – Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent

Figurent en outre au plan :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ; classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces boisés classés sont figurés par une trame carrée et ronde verte sur le document graphique.
- Les bandes inconstructibles de protection des lisières de forêt de plus de 100 ha, protégées en application du SDRIF; cette bande de profondeur variable pour tenir compte des sites urbains constitués, est figurée par une trame verte.
- Les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre des articles L.123-1-5-6 et 7° du Code de l'Urbanisme :
 - Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire et un cercle rouge.
- Les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer.
- Les secteurs affectés par le bruit, représentés par des lignes rouge continues.
- les zones non aedificandi aux abords des autoroutes en différents types de pointillés rouges selon la distance non aedificandi.
- Les limites de secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry (figuré vert associant une ligne pointillée et des triangles verts) et le site inscrit du massif des Trois Forêts (figuré rouge associant une ligne pointillée et des astérisques rouges).
- Les axes majeurs de ruissellement temporaire, figurés par des lignes bleues suivant les principaux valons secs.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Section 4 - Performances environnementales et réseaux électroniques

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article 16 : infrastructures et réseaux de communication électroniques

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

ZONE PRESENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU, RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITÉS.

Elle comprend le secteur UAa, qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 14.

Elle comprend le secteur UAb, qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 14.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

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

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale, dans la limite de **300 m² de surface de plancher**, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les entrepôts liés aux activités autorisées, dans la limite de **150 m² de surface de plancher**, et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes jusqu'à **300 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UA 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UA 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UA 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UA 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UA 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UA 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UA 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

UA 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 m.

1 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voiries et voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

2 - ACCÈS

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Lorsque l'accès est assuré par une allée, son emprise minimale sera de 4 mètres de largeur.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

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

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties ou par les deux.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à **8 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

En zone UA sauf secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise au sol peut être portée à 70 % pour les activités autorisées.

En secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti,
- Pour tenir compte de la pente de la voirie.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation, et dans le cahier de recommandations architecturales.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les volumes annexes peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en respectant la hauteur et la longueur du mur formant limite, ainsi que l'implantation, la forme, le volume, les percements, les matériaux et les coloris des façades.
- Les croupes sont autorisées ponctuellement.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).

4 - Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur.

Façades

- Enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.
- Les façades en bois sont autorisées si le bois est peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux activités tertiaires, de services et commerces,
- Aux équipements publics ou d'intérêt général,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).
- Elles auront une hauteur maximum de 2 m, et la partie comprise entre 0 m et 1,2 m sera obligatoirement pleine.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,20 m.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince ...).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non seront doublées d'une haie.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

Exceptions :

Les règles du présent article et de l'annexe III ne s'appliquent pas aux :

- Extension, transformation ou création de commerce,
- Extension, transformation ou création d'activités en profession libérale.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UA 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE UC

Les Carreaux

ZONE RESIDENTIELLE PRESENTANT UNE MIXITE DANS LE TYPE DE LOGEMENT : HABITATIONS INDIVIDUELLES, MAISON EN BANDE, ET LOGEMENTS COLLECTIFS.

Elle comprend les secteurs UCa (destiné à des lots de terrains à bâtir rue du Boudar), et UCb (destiné aux logements collectifs), faisant l'objet de prescriptions particulières aux articles 10, 13 et 14.

La RN 184 étant classée voie à grande circulation, cette zone est concernée par les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995, reprise dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 25 m² de surface de plancher supplémentaire, par unité d'habitation et par rapport à la surface de la construction d'origine.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

Sont soumis à conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

UC 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (arrêté préfectoral du 27 septembre 2001) :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RN 184 est de type I :

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

La RD 928 est de type II :

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

UC 2-2. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées (cf notice jointe en annexe).

UC 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UC 2-4. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UC 2-5. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

UC 2-6. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 m.

1 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voiries et voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

2 - ACCÈS

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Lorsque l'accès est assuré par une allée, son emprise minimale sera de 4 mètres de largeur.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public par l'aménagement d'un réseau séparatif interne en souterrain.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)
--

Non réglementé.

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

La façade principale des constructions doit être édifiée à une distance **minimum de 4 m des voies** publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 6 m pour les garages.

Les murs pignons sur rue pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.

CAS PARTICULIER :

La règle ne s'applique pas à l'angle de deux voies, et par rapport au Chemin des Bœufs.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves etc...) et les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.

A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être **au minimum de 4 mètres.**

Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UC et secteur UCa :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 10 mètres au faitage.

La hauteur des constructions peut être portée à 5,50 m à l'égout du toit, ponctuellement, pour assurer une variété de volume dans le cas de maisons en bande, ou maisons accolées, ainsi que pour les constructions en vis-à-vis des bâtiments collectifs.

(sont considérées comme maisons en bande ou maisons accolées un groupe de d'habitations contiguës, à partir de trois unités d'habitation)

Secteur UCb :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8,50 m à l'égout du toit.

Pour les trois secteurs (UC, UCa et UCb), des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la déclivité du terrain naturel ou de la pente de la voirie.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

1 - Adaptation au sol

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les volumes annexes peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en respectant la hauteur et la longueur du mur formant limite, ainsi que l'implantation, la forme, le volume, les percements, les matériaux et les coloris des façades.
- Les croupes sont autorisées ponctuellement.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades qui devront comporter des corniches.

Zone UC uniquement

Pour les ensembles de constructions d'une longueur supérieure à 20 mètres, la volumétrie ou le parement des façades sera traité de manière séquencée.

4 - Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (du type parpaings ...) devront être recouverts par un enduit lisse ou taloché.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur.

Façades

- Enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.
- Les façades en bois sont autorisées si le bois est peint dans le respect des tonalités locales.

5 – CLOTURES

CLÔTURES SUR VOIES :

Elles seront constituées d'une partie pleine de 0,15 m de hauteur surmontée ou non d'un grillage sur poteaux, et seront doublées d'une haie constituées d'essences locales (taxus, fusain, ...). Le thuya est interdit.

Elles seront réalisées selon la même pente que la rue avec une hauteur maximale de 1,50 m.

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails, ...) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés et intégrés dans des murets.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Leur hauteur maximale est de 1,80 m

CLÔTURES CHEMIN DES BOEUFS :

La clôture chemin des Bœufs sera composée en plaque béton pleine, avec une hauteur de 1,80 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1. Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation.

A cet effet, il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous .

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2. Nombre d'emplacements :

- **Habitat individuel : il sera aménagé sur la parcelle 2 places de stationnement couvertes et fermées, en rez-de-jardin, par logement, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre,**
- **Habitat individuel social : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte et fermée en rez-de-jardin, par logement,**
- **Habitat collectif : il sera aménagé 1,5 place de stationnement par logement collectif, dont une couverte et fermée,**
- **Habitat collectif social : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte ou non, par logement,**
- **Maison de retraite, foyer d'hébergement ou assimilés :**
 - **Pensionnaires : 2% du nombre de chambre,**
 - **Visiteurs : 10% du nombre de chambre,**
 - **Personnel : 40% du nombre de personnes employées.**

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

30 % au minimum de la parcelle sera aménagée en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts.

Cette proportion sera portée à 50 % au minimum pour le secteur UCa.

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500m².

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UC 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques
--

Non réglementé

CHAPITRE UE

Zone d'habitat composée principalement de collectifs bas

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher.
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UE 2,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les entrepôts liés aux commerces autorisés, dans la limite de **150 m² de surface de plancher**, et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UE 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UE 2-2. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UE 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UE 2-4. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UE 2-5. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UE 2-6. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des commerces autorisés, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

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

Les constructions **peuvent** être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou en retrait avec un minimum de 6m.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 4 m.**

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.

4 - Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).
- Hauteur comprise entre 0,10 m minimum et 2 m maximum.

6 - Toitures

Capteurs solaires

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Exceptions :

Les règles du présent article et de l'annexe III ne s'appliquent pas aux :

- Extension, transformation ou création de commerce,
- Extension, transformation ou création d'activités en profession libérale.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à **50 %** de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200m² de cette surface libre de toute construction.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UE 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE UF

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

Elle comprend les secteurs :

- UFa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 11,
- UFb qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 9, 10, 13 et 14,
- UFc qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2,

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UF 2,
- Les commerces de plus de 50 m² de surface de plancher,
- Les locaux industriels et artisanaux de plus de 50 m² de surface de plancher,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Les entrepôts,
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

En secteur UFc :

Considérant que ce secteur comprend des systèmes de chaussées réservoirs, et que tout nouveau branchement pourrait mettre en péril le bon fonctionnement de ce système en entraînant des modifications de sa structure, **toute nouvelle construction sont interdites en secteur UFc.**

Seules seront autorisées les extensions ne nécessitant pas de nouveau branchement aux réseaux.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale, dans la limite de **50 m² de surface de plancher**, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

En secteur UFc :

Les extensions ou aménagements ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux publics de gestion des eaux pluviales ou usées.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UF 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UF 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UF 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UF 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UF 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UF 2-6. Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.
En application de l'article L.214-13 du code forestier, les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.
Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UF 2-7. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UF 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 m.

1 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voiries et voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

2 - ACCÈS

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Lorsque l'accès est assuré par une allée, son emprise minimale sera de 4 mètres de largeur.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des commerces et des activités autorisés, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)
--

Non réglementées

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

- **Secteur UF, sauf secteur UFb :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 6 m de l'alignement** public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, **ou dans les polygones d'implantation du bâti définis au plan** (rue François Alexandre Hazé).

- **Secteur UFb :**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

- **Implantation par rapport aux voies ferrées**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales **ou dans les polygones d'implantation du bâti définis au plan** (rue François Alexandre Hazé).

A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 8 m.**

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à 8 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone UF, sauf secteur UFb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

- **Secteur UFb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45% de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 10 m au faitage pour l'ensemble de la zone.

- **Zone UF sauf secteur UFb :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit.

- **Secteur UFb :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5 m à l'égout du toit.

- **Zone UF :**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas avec l'harmonie architecturale du bâti.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation, et dans le cahier de recommandations architecturales. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Rue François Alexandre Hazé : les constructions doivent respecter l'orientation principale de la façade matérialisée au plan de zonage par un trait violet.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).

4 - Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur.

Façades

- Enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.
- Les façades en bois sont autorisées si le bois est peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

CLÔTURES SUR VOIES :

• **Zone UF sauf secteur UFa :**

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), avec une hauteur maximum de 1,50 m.
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non seront doublées d'une haie.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les portails seront réalisés en retrait de 1 m par rapport à l'alignement.
- Des murets perpendiculaires à la voie encadreront les accès à la parcelle.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince).

• **Secteur UFa :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes de la zone :

- Les clôtures sur l'espace public ou sur voie privée auront une hauteur comprise entre 0,10 m minimum et 1,80 m maximum. Elles seront pleines ou doublées d'une haie.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Leur hauteur maximale est de 1,80 m.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- **Zone UF sauf secteur UFb :**

Une proportion au moins égale à **50 % de la surface totale** de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

- **Secteur UFb :**

La proportion en espace libre, aménagé en espaces verts en pleine terre, et planté doit être au moins égale à **40 % de la surface totale** de la parcelle.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UF 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UF 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE UG

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Les entrepôts,
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

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

Sont soumis à conditions particulières :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 25 m² de surface de plancher supplémentaire, par unité d'habitation et par rapport à la surface de la construction d'origine.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UG 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UG 2-2. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UG 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UG 2-4 Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UG 2-5 Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UH 2-6. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 4 m de l'alignement** public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE.

Limites de la zone :

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, est de **4 mètres**.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,**
- **10 mètres au faitage.**

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, et la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Les constructions à édifier forment un ensemble dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

CLÔTURES

Les clôtures sont composées de haies, doublées ou non d'un grillage.

En bordure des voies de desserte : la hauteur des clôtures sera comprise entre **0,10 m et 1,10 m**.

En bordure des voies de transit : la hauteur des clôtures sera au maximum de **2 m**.

TOITURES

Capteurs solaires : Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité d'habitation entraîne la même obligation de création d'emplacements de stationnement qu'en cas de construction d'une habitation neuve.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à 50 % de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de cette surface libre de toute construction.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UG 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UG 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE UH

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

Elle comprend les secteurs :

- **UHa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 6.**
- **UHb qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 9, 14.**

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UH 2,
- Les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher.
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UH 2,
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).

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

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale, dans la limite de **100 m² de surface de plancher**, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les entrepôts liés aux activités autorisées, dans la limite de **100 m² de surface de plancher**, et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes jusqu'à **100 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UH 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UH 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UH 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UH 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UH 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UH 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UH 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

UH 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 m.

1 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voiries et voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

2 - ACCÈS

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Lorsque l'accès est assuré par une allée, son emprise minimale sera de 4 mètres de largeur.

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)
--

Non réglementé

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

• **Zone UH sauf secteurs UHa et UHb :**

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise **entre 4 m et 25 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

• **Secteur UHa et UHb :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 m** de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :

- extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges de recul existantes avant travaux si celle-ci est inférieure à 4 m,
- locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin...) présentant une façade sur rue inférieure à 4 m, et ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit,
- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 7 m.**

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Toute construction présentant une hauteur maximum limitée à 2,60 m en limite de l'unité foncière,
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à **8 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone UH sauf secteur UHb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie totale du terrain.

- **Secteur UHb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à **10 m au faitage** pour l'ensemble de la zone.

- **Zone UH sauf secteur UHb :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **4,50 m** à l'égout du toit.

- **Secteur UHb :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **5,5 m** à l'égout du toit.

- **Zone UH :**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti,

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation, et dans le cahier de recommandations architecturales. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les croupes sont autorisées ponctuellement.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).

4 - Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur,.

Façades

- Enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.
- Les façades en bois sont autorisées si le bois est peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).
- Hauteur comprise entre 0,10 m minimum et 1,80 m maximum.
- La partie comprise entre 0 et 0,10 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince ...).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non seront doublées d'une haie.

6 - Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité d'habitation entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à 50 % de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

- Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UH 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UH 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE UI

Zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole et d'élevage.
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les entreprises de destruction de véhicules.
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités de la zone.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière.
- Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect, les nuisances et les risques.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UI 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UI 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UI 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UI 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UI 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UI 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UI 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

UI 2-8. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

c) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas le risque de pollution devra être géré.

3. - AUTRES RESEAUX

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers ou assimilés est organisée par la collectivité sous forme sélective. Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (surfaces, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales. A défaut les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

En limite de zone, une marge d'isolement minimum de 5 m doit être respectée.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **8 m** à l'égout du toit.

Des dépassements ponctuels sont autorisés pour la réalisation d'installations techniques spéciales de grande hauteur (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau, édicules ou locaux techniques machinerie...etc ...) et de gardes corps en terrasse (sous condition que la partie opaque soient inférieures à 10%).

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Prescriptions générales :

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains.

Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Les constructions se présenteront sous forme de volume parallélépipédique. Toute pente de toiture nécessaire techniquement sera cachée par des bandeaux horizontaux sur toutes façades du volume principal.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. **Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.**

Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).
- Hauteur comprise entre 0,10 m minimum et 1,80 m maximum.
- La partie comprise entre 0 et 0,10 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince ...).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, seront doublées d'une haie.

EXCEPTIONS POUR LES CLOTURES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute mutation dans l'occupation d'un immeuble existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction neuve.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des marges de recul indiquées au plan de zonage :

La marge de recul par rapport à l'alignement, sera traitée en espace vert sur toute sa longueur, et sur une bande d'au moins 3 m de large. Elle doit être paysagée (fleurissement, engazonnement, plantations...) et comprendre au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² en moyenne, **pouvant être organisés en en boqueteaux ou bosquets, etc...**

En limite de zone N, ainsi qu'en limite d'espace boisé classé, la marge de recul traitée en espace vert et paysagée aura une largeur minimale de 5 m.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
--

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UI 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UI 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques
--

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE I AU1

Rue de Villiers-Adam

ZONE D'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

ARTICLE I AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SOUS RÉSERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, l'urbanisation de la zone I AU1 peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation et ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt général.

SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

I AU1 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (arrêté préfectoral du 27 septembre 2001) :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RN 184 est de type I :

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

I AU1 2-2. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées (cf notice jointe en annexe).

I AU1 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

I AU1 2-4. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

I AU1 2-5. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

I AU1 2-6. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des voies et accès en impasse, assurant la desserte du terrain, ne peut excéder 50 m.

1 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voiries et voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

2 - ACCÈS

Deux accès, au maximum, seront aménagés depuis la rue de Villiers-Adam.

L'implantation des accès devra être compatible avec les indications figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Lorsque l'accès est assuré par une allée, son emprise minimale sera de 4 mètres de largeur.

ARTICLE I AU1 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public par l'aménagement d'un réseau séparatif interne en souterrain.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

5 – DEFENSE INCENDIE

Toute disposition devront être prises pour assurer la défense incendie des constructions.

ARTICLE I AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE I AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions doit être édifée à une distance **minimum de 4 m des voies** publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 6 m pour les garages.

Les murs pignons sur rue pourront être édifés à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif (transformateur EdF).

ARTICLE I AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge d'isolement de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif (transformateur EdF)
- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE I AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être **au minimum de 4 mètres.**

Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE I AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m** à l'égout du toit.

Des dépassements peuvent être autorisés ponctuellement dans la limite de 2,50 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, et assurant une variété de volume,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la déclivité du terrain naturel.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

1 - Adaptation au sol

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain pour une bonne intégration, et favoriser un bon ensoleillement.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les volumes principaux seront couverts par des toitures présentant de deux versants à quatre versants, avec une pente de 35° à 45° degrés,
- Les croupes sont autorisées,
- **Partiellement, les toitures terrasse sont autorisées pour éviter des toitures très volumineuses et permettre une adaptation à la pente.**
- **Les volumes annexes peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.**
- Les constructions qui s'adosent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci en respectant la hauteur et la longueur du mur formant limite, ainsi que l'implantation, la forme, le volume, les percements, les matériaux et les coloris des façades.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).
- Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades qui devront comporter des corniches.
- Pour les ensembles de constructions d'une longueur supérieure à 20 mètres, la volumétrie ou le parement des façades sera traité de manière séquencée.

4 - Aspect de la construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (du type parpaings ...) devront être recouverts par un enduit lisse ou taloché.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur,.

Façades

- Enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.
- Les façades en bois sont autorisées si le bois est peint dans le respect des tonalités locales.

5 – CLOTURES

CLÔTURES SUR VOIES :

Elles seront constituées d'une partie pleine de 0,15 m de hauteur surmontée ou non d'un grillage sur poteaux, et seront doublées d'une haie constituées d'essences locales (taxus, fusain, ...). Le thuya est interdit.

Elles seront réalisées selon la même pente que la rue avec une hauteur maximale de 1,50 m.

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails, ...) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés et intégrés dans des murets.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Leur hauteur maximale est de 1,80 m

ARTICLE I AU1 12 - STATIONNEMENT

1. Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation.

A cet effet, il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous .

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2. Nombre d'emplacements :

- **Habitat individuel : il sera aménagé sur la parcelle 2 places de stationnement couvertes et fermées, par logement, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre,**
- **Habitat social individuel : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte et fermée par logement,**
- **Habitat collectif : il sera aménagé 1,5 place de stationnement par logement collectif, dont une couverte et fermée.**

ARTICLE I AU1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

40 % au minimum de la parcelle sera aménagée en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts.

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m².

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE I AU1 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE I AU1 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE I AU2

La Justice

Zone d'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble, à vocation d'activités.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature sauf cas autorisés à l'article 2.

ARTICLE I AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Sont soumis à conditions particulières :

- Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les habitations nouvelles uniquement destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain, et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités, et dans la limite de un logement par unité foncière.

- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect, les nuisances et les risques.
- L'extension et l'aménagement des habitations existantes jusqu'à **150 m² de surface de plancher**.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

I AU2 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

I AU2 2-2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

I AU2 2-3. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

I AU2 2-4. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU2 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE I AU2 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

c) Eaux résiduelles industrielles

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas le risque de pollution devra être géré.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers ou assimilés est organisée par la collectivité sous forme sélective. Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE I AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |

Non réglementé

ARTICLE I AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE I AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

En limite de zone, une marge d'isolement minimum de 5 m doit être respectée.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE I AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE I AU2 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

Dans une bande de 35 m en bordure de la zone UI, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne peut excéder 5 m. avec possibilité de dépassement ponctuel pour la réalisation d'installations techniques (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau...).

Au-delà de cette bande de 35 m mesurée depuis la bordure de la zone UI, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne peut excéder 8 m. avec possibilité de dépassement ponctuel pour la réalisation d'installations techniques (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau...).

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent s'intégrer au milieu environnant, et être compatible avec le site et les paysages.

Les constructions doivent avoir un volume simple ayant de bonnes proportions.

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie.

Les constructions se présenteront donc sous forme de volumes parallélépipédiques. Toute pente de toiture nécessaire techniquement sera cachée par des bandeaux horizontaux sur toutes façades du volume principal.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux et colorations).

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie des toitures sera traitée de manière séquencée.

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (du type parpaings ...) devront être recouverts par un enduit lisse ou taloché.

Les couleurs moyennes ou foncées, sans contraste, constitueront la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Il ne sera pas admis de matériaux brillants notamment tôle ondulée non teintée.

Les enseignes seront appliquées sur le volume du bâtiment et non en superposition.

2 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

b) Aspect de la couverture

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur importants liés à leur altération.

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

3 - Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Le soubassement des bâtiments sera réalisé par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Elles pourront être pleine au sud-ouest de la zone. Elles seront végétalisées à l'extérieur, dans la marge d'isolement de 5 m définie à l'article 7 et sur le plan de zonage.

La clôture sera constituée d'un grillage sur support métallique, pouvant être fixée sur un muret de 0,30 m. Les clôtures maçonnées et panneaux en béton armé dits "décoratifs" sont interdits.

ARTICLE I AU2 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute mutation dans l'occupation d'un immeuble existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction neuve.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement, l'évolution, le chargement et le déchargement des véhicules utilitaires légers ou poids lourds.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

ARTICLE I AU2 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

SERVITUDES SPÉCIALES D'ISOLEMENT INDIQUÉES AU PLAN (marge d'isolement de 5 m)

Les servitudes spéciales d'isolement prévues en limite de la zone d'activités doivent être entièrement végétalisées et être plantées d'au moins un arbre de haute tige par 50 m², complétés par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran et une transition réussie avec les espaces naturels.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE I AU2 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE I AU2 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE I AU3

Les Épineaux

Zone d'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble, à vocation d'activités

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.

Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Elle est située en bordure de l'autoroute A 115. Cependant l'impact de l'autoroute sur la zone est réduit par l'aménagement paysager le long de celle-ci.

Elle comprend les secteurs :

- I AU3a qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2 et 10.
- I AU3b et I AU3c qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Zone I AU3 :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'**exception de celles autorisées à l'article 2**,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature sauf cas autorisés à l'article 2.

ARTICLE I AU3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SONT SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Zone I AU3 :

- Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les habitations nouvelles uniquement destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur le terrain, et **dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière.**
- L'extension et l'aménagement des habitations existantes jusqu'à **150 m² de surface de plancher**,
- Sur une unité foncière dont la surface est supérieure à 1 ha, le nombre de logements autorisés est porté à 2 logements jusqu'à 2 ha d'unité foncière, à 3 jusqu'à 3 ha d'unité foncière, ...etc
- Les équipements et installations liés aux activités autorisées.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect, les nuisances et les risques.

Secteur I AU3a uniquement :

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

- **les habitations sont autorisées.**

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

I AU3 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

I AU3 2-2. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

I AU3 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

I AU3 2-4. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

I AU3 2-5. Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.214-13 du code forestier, les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

I AU3 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

I AU3 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

I AU3 2-8 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU3 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

2 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE I AU3 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les eaux pluviales doivent le moins possible être infiltrées à la parcelle.

c). Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des **déchets ménagers ou assimilés** est organisée par la collectivité sous forme sélective. Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

ARTICLE I AU3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

ARTICLE I AU3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

CAS PARTICULIER :

Cette disposition ne s'applique pas à l'angle des voies, au droit des pans coupés marquant les carrefours.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE I AU3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales. A défaut les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE I AU3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE I AU3 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU3 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone I AU 3 sauf secteurs I AU 3 a , I AU 3 b et I AU 3 c :**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel **ne peut pas excéder 12 m.**

- **Secteur I AU 3a :**

- La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel **ne peut pas excéder 6 m.**

- **Secteur I AU 3 b:**

- La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel **ne peut pas excéder 8 m.**

- **Secteur I AU 3 c:**

- La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel **ne peut pas excéder 9 m.**

EXCEPTIONS

Des dépassements ponctuels sont autorisés pour la réalisation d'installations techniques spéciales de grande hauteur (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau, édicules ou locaux techniques machineries...etc ...) et de gardes corps en terrasse (sous condition que la partie opaque soit inférieure à 10%.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU3 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Prescriptions générales :

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Cette disposition s'applique également aux habitations autorisées, aux extensions, aux annexes et clôtures.

ARTICLE I AU3 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute mutation dans l'occupation d'un immeuble existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction neuve.

ARTICLE I AU3 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE I AU3 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE I AU3 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

CHAPITRE II AU

La Tronche et partie ouest de la rue de Villiers-Adam

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON ÉQUIPÉS, DESTINÉS À UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À USAGE PRINCIPAL D'HABITAT.

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

SONT INTERDITS :

- Les habitations,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme, sont subordonnées à une modification du PLU.

SOUS RÉSERVE D'AVOIR SATISFAIT A CES CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, l'urbanisation des zones II AU, peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation et ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

II AU 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (arrêté préfectoral du 27 septembre 2001) :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RN 184 est de type I :

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

II AU 2-2. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées (cf notice jointe en annexe).

II AU 2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

II AU 2-4. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

II AU 2-5. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE II AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou en retrait avec un minimum de 6m.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 4 m.**

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE II AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE II AU 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE II AU 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

Elle comprend le secteur :

- Ap qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2.

La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A :

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Secteur Ap :

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

SONT INTERDITS :

- **les habitations,**
- **Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,**

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

Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Zone A sauf secteur Ap :

Sont soumis à conditions particulières :

- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe),
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison de un logement par exploitation et de **150 m² de surface de plancher** maximum. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² de surface au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

A 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

A 2-2. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

A 2-3 Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans une bande de 10 m centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

A 2-4. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

A 2-5. Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.214-13 du code forestier, les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour les massifs boisés de plus de 100 ha, une bande inconstructible de 50 m de protection des lisières est inscrite au plan, en dehors des sites urbains constitués.

A 2-6. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

A 2-7 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et se conformer au règlement d'assainissement ou SDA en vigueur.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

L'évacuation des eaux résiduaires des activités agricoles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |

Non réglementé

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

Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées au minimum :

- à 100 m de l'axe de la RD 184 ou de l'A 115,
- à 50 m du rail de la voie ferrée la plus proche.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

En application de l'article L 111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 100 m.

Limites latérales :

- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 6 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faîtage ou à l'acrotère**.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, et doublée d'une haie.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (par exemple pour le cimetière), les clôtures pourront être réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, ou en éléments de béton architectural végétalisé.

Des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions et leur hauteur est autorisé jusqu'à 2,20 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère...).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essences locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE A 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE

NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE N

ZONE NATURELLE À PROTÉGER EN RAISON DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE ET DES ÉLÉMENTS QUI LA COMPOSENT

Elle comprend les secteurs :

- Na, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2, et dont l'aménagement est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.
- Nb, zone naturelle soumise à des risques d'effondrement du fait de la présence de carrières souterraines/vides souterrains, faisant l'objet d'une opération de remblaiement, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, et 13.
- La zone est concernée par les secteurs protégés : site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces,
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public, sauf en secteur Na,
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges, sauf matériaux autorisés pour le secteur Nb dans l'article N2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

Sont soumis à conditions particulières :

- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles ; les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

- **Secteur Na :**

L'aménagement de la zone est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Sont autorisés :

Les équipements de sports et de loisirs, ainsi que les constructions et installations qui y sont liées, compatible avec le caractère de la zone.

- **Secteur Nb :**

Sont soumis à conditions particulières :

- Le réaménagement du site sous miné par remblaiement à l'aide de matériaux inertes est soumis à un délai maximum de réaménagement de 5 ans renouvelable une seule fois. Dans ce délai, le réaménagement des sols doit être réalisé conformément à l'étude paysagère contenue au rapport de présentation. Aucun produit toxique ou susceptible de créer des pollutions ne pourra être entreposé, seuls des matériaux inertes seront admissibles. Les dernières couches de matériaux seront constituées de terres granuleuses, sur une hauteur de 2 m environ et de la terre végétale récupérée et stockée sur place sur une épaisseur de 0,30 m. Un plan de plantation forestière, comportant arbres tiges et arbustes sera fourni à l'appui de la demande d'autorisation. Le terrain devra après travaux respecter le volume enveloppe défini dans l'arrêté du Préfectoral à l'origine de l'autorisation.
- La construction des ouvrages nécessaires aux travaux dans la limite de 30 m² (local d'accueil ou de gardiennage).
- Les clôtures autour des travaux autorisés.
- Les défrichements nécessaires au réaménagement du site.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

N 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (**plan de zonage et carte de bruit**) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

N 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

N 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées (cf notice jointe en annexe).

N 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

N 2-5. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article N 11.

N 2-6. Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.214-13 du code forestier, les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour les massifs boisés de plus de 100 ha, une bande inconstructible de 50 m de protection des lisières est inscrite au plan, en dehors des sites urbains constitués.

N 2-7. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

N 2-8. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans une bande de 10 m centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

N 2-9. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

N 2-10 Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nouvelle qui requiert ou nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

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

Limites latérales :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.
- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 6 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faitage**.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation, et dans le cahier de recommandations architecturales. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

- **Zone N sauf secteur Nb :**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

- **Secteur Nb :**

Le site devra être replanté avec des arbres d'essences forestières (chênes, châtaigniers, érables, etc...).

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE N 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé

