



Département de Seine et Marne

VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION

Commune de Villeneuve-Saint-Denis

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT DE LA MODIFICATION N°2



PLU approuvé le : 8 décembre 2006

Modification n°2 approuvée le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan d'urbanisme	8
ARTICLE 2 : Portée respectives du présent règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	8
ARTICLE 3 : Division du territoire en zones (articles 123-1 du code de l'urbanisme)	9
ARTICLE 4 : Adaptations mineures	9
ARTICLE 5 : Équipements publics.....	10
ARTICLE 6 : Installations et travaux divers.....	10
ARTICLE 7 : Éléments bâtis et naturels remarquables.....	10
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	14
ARTICLE Ua1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	14
ARTICLE Ua2 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	14
SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE Ua3 : Accès et voirie	15
ARTICLE Ua4 : Desserte par les réseaux	15
ARTICLE Ua5 : Caractéristiques des terrains	16
ARTICLE Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	16
ARTICLE Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
ARTICLE Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	17
ARTICLE Ua9 : Emprise au sol	17
ARTICLE Ua10 : Hauteur maximale des constructions	18
ARTICLE Ua11 : Aspect extérieur	18
ARTICLE Ua12 : Stationnement	22
ARTICLE Ua13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	24
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	24
ARTICLE Ua14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	24
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	35
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	35
ARTICLE Ub1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	35
ARTICLE Ub2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	35
ARTICLE Ub3 : Accès et voirie	36
ARTICLE Ub4 : Desserte par les réseaux.....	36
ARTICLE Ub5 : Caractéristiques des terrains	37
ARTICLE Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	37
ARTICLE Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
ARTICLE Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
ARTICLE Ub9 : Emprise au sol	39
ARTICLE Ub10 : Hauteur maximale des constructions	39
ARTICLE Ub11 : Aspect extérieur des constructions	39
ARTICLE Ub12 : Stationnement	43
ARTICLE Ub13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes.....	44

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	45
ARTICLE Ub14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	45
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	56
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	56
ARTICLE Uc1 : Occupation et utilisation des sols interdites	56
ARTICLE Uc2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières	56
ARTICLE Uc3 : Accès et voirie	56
ARTICLE Uc4 : Desserte par les réseaux	57
ARTICLE Uc5 : caractéristiques des terrains	58
ARTICLE Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	58
ARTICLE Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
ARTICLE Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
ARTICLE Uc9 : Emprise au sol	58
ARTICLE Uc10 : Hauteur maximale des constructions.....	59
ARTICLE Uc11 : Aspect extérieur des constructions	59
ARTICLE Uc12 : Stationnement.....	63
ARTICLE Uc13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	64
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	64
ARTICLE Uc14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	64
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud.....	65
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	65
ARTICLE Ud1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	65
ARTICLE Ud2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières	65
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	66
ARTICLE Ud3 : Accès et voirie	66
ARTICLE Ud4 : Desserte par les réseaux	66
ARTICLE Ud5 : caractéristiques des terrains.....	67
ARTICLE Ud6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	67
ARTICLE Ud7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
ARTICLE Ud8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	68
ARTICLE Ud9 : Emprise au sol.....	68
ARTICLE Ud10 : Hauteur maximale des constructions	68
ARTICLE Ud11 : Aspect extérieur des constructions	68
ARTICLE Ud12 : Stationnement	68
ARTICLE Ud13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	69
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	69
ARTICLE Ud14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	69
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	70
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	70
ARTICLE Ue1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	70
ARTICLE Ue2 : Occupation et utilisation des sols à des conditions particulières	70
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	70
ARTICLE Ue3 : Accès et voirie	70
ARTICLE Ue4 : Desserte par les réseaux	71
ARTICLE Ue5 : Caractéristiques des terrains	72
ARTICLE Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	72
ARTICLE Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	72
ARTICLE Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	72
ARTICLE Ue9 : Emprise au sol	72
ARTICLE Ue10 : Hauteur maximale des constructions	72
ARTICLE Ue11 : Aspect extérieur des constructions.....	73
ARTICLE Ue12 : Stationnement	73
ARTICLE Ue13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	74

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	74
ARTICLE Ue14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	74
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA	76
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	76
ARTICLE AUa1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	76
ARTICLE AUa2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	76
SECTION 2.- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	77
ARTICLE AUa3 : Accès et voirie	77
ARTICLE AUa4 : Desserte par les réseaux.....	77
ARTICLE AUa5 : Caractéristiques des terrains	78
ARTICLE AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
ARTICLE AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	78
ARTICLE AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	78
ARTICLE AUa9 : Emprise au sol.....	79
ARTICLE AUa10 : Hauteur maximale des constructions	79
ARTICLE AUa11 : Aspect extérieur des constructions	79
ARTICLE AUa12 : Stationnement	79
ARTICLE AUa13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	80
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	80
ARTICLE AUa14 : Coefficient d’Occupation des Sols	80
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB.....	81
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	81
ARTICLE AUB1 : Occupation et utilisation des sols interdites	81
ARTICLE AUB2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	81
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	82
ARTICLE AUB3 : Accès et voirie.....	82
ARTICLE AUB4 : Desserte par les réseaux.....	82
ARTICLE AUB5 : Caractéristiques des terrains	83
ARTICLE AUB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	83
ARTICLE AUB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	84
ARTICLE AUB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	84
ARTICLE AUB9 : Emprise au sol.....	84
ARTICLE AUB10 : Hauteur maximale des constructions	84
ARTICLE AUB11 : Aspect extérieur des constructions	85
ARTICLE AUB12 : Stationnement.....	89
ARTICLE AUB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	89
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	90
ARTICLE AUB14 : Coefficient d’Occupation des Sols	90
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC.....	91
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	91
ARTICLE AUc1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	91
ARTICLE AUc2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières	91
SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	91
ARTICLE AUc3 : Accès et voirie	91
ARTICLE AUc4 : Desserte par les réseaux	92
ARTICLE AUc5 : Caractéristiques des terrains	93
ARTICLE AUc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	93
ARTICLE AUc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	93
ARTICLE AUc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	94
ARTICLE AUc9 : Emprise au sol	94
ARTICLE AUc10 : Hauteur maximale des constructions	94
ARTICLE AUc11 : Aspect extérieur des constructions.....	95

ARTICLE AUc12 : Stationnement	98
ARTICLE AUc13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	99
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	100
ARTICLE AUc14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	100
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd	101
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	101
ARTICLE AUd1 : Occupation et utilisation des sols interdites	101
ARTICLE AUd2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	101
SECTION 2.- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	101
ARTICLE AUd3 : Accès et voirie.....	101
ARTICLE AUd4 : Desserte par les réseaux.....	102
ARTICLE AUd5 : Caractéristiques des terrains	103
ARTICLE AUd6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	103
ARTICLE AUd7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	103
ARTICLE AUd8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	103
ARTICLE AUd9 : Emprise au sol.....	103
ARTICLE AUd10 : Hauteur maximale des constructions	103
ARTICLE AUd11 : Aspect extérieur des constructions	104
ARTICLE AUd12 : Stationnement.....	104
ARTICLE AUd13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	104
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	105
ARTICLE AUd14 : Coefficient d’Occupation des Sols	105
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe.....	106
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	106
ARTICLE AUe1 : Occupation et utilisation des sols interdites	106
ARTICLE AUe2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	106
SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	107
ARTICLE AUe3 : Accès et voirie.....	107
ARTICLE AUe4 : Desserte par les réseaux.....	107
ARTICLE AUe5 : Caractéristiques des terrains	108
ARTICLE AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	108
ARTICLE AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	108
ARTICLE AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	109
ARTICLE AUe9 : Emprise au sol.....	109
ARTICLE AUe10 : Hauteur maximale des constructions	109
ARTICLE AUe11 : Aspect extérieur des constructions	109
ARTICLE AUe12 : Stationnement.....	113
ARTICLE AUe13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	114
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	114
ARTICLE AUe14 : Coefficient d’Occupation des Sols	114
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf.....	115
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	115
ARTICLE AUf1 : Occupation et utilisation des sols interdites	115
ARTICLE AUf2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	115
SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	116
ARTICLE AUf3 : Accès et voirie.....	116
ARTICLE AUf4 : Desserte par les réseaux.....	116
ARTICLE AUf5 : Caractéristiques des terrains.....	117
ARTICLE AUf6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	117
ARTICLE AUf7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	117
ARTICLE AUf8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	117
ARTICLE AUf9 : Emprise au sol.....	117
ARTICLE AUf10 : Hauteur maximale des constructions.....	118

ARTICLE AUf11 : Aspect extérieur des constructions	118
ARTICLE AUf12 : Stationnement.....	118
ARTICLE AUf13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	119
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	119
ARTICLE AUf14 : Coefficient d’occupation des sols.....	119
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG	120
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	120
ARTICLE AUg1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	120
ARTICLE AUg2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières.....	120
SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	121
ARTICLE AUg3 : Accès et voirie	121
ARTICLE AUg4 : Desserte par les réseaux.....	121
ARTICLE AUg5 : Caractéristiques des terrains	122
ARTICLE AUg6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	122
ARTICLE AUg7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	122
ARTICLE AUg8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	122
ARTICLE AUg9 : Emprise au sol.....	123
ARTICLE AUg10 : Hauteur maximale des constructions	123
ARTICLE AUg11 : Aspect extérieur des constructions	123
ARTICLE AUg12 : Stationnement	127
ARTICLE AUg13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	127
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS	128
ARTICLE AUg14 : Coefficient d’occupation des sols	128

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE..... 129

CHAPITRE 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	130
SECTION 1. – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	130
ARTICLE N1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	130
ARTICLE N2 : Occupation et utilisation des sols soumises a des conditions particulières	130
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....	131
ARTICLE N3 : Accès et voirie	131
ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux	131
ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains	133
ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	133
ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	133
ARTICLE N8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.....	133
ARTICLE N9 : Emprise au sol	133
ARTICLE N10 : Hauteur maximal des constructions	133
ARTICLE N11 : Aspect extérieur	133
ARTICLE N12 : Stationnement	134
ARTICLE N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	134
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL	134
ARTICLE N14 : Coefficient d’occupation du sol	134

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE..... 135

CHAPITRE 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	136
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	136
ARTICLE A1 : Occupation et utilisation des sols interdites.....	136
ARTICLE A2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières	136
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....	137
ARTICLE A3 : Accès et voirie	137
ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux	137
ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains.....	138

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	138
ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	139
ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	139
ARTICLE A9 : Emprise au sol	139
ARTICLE A10 : Hauteur maximal des constructions	139
ARTICLE A11 : Aspect extérieur	139
ARTICLE A12 : Stationnement.....	140
ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	140
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL	140
ARTICLE A14 : Coefficient d’occupation du sol.....	140

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan d'urbanisme

- Le présent règlement du Plan Local D'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité de la commune de Villeneuve Saint-Denis.

ARTICLE 2 : Portée respectives du présent règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme, autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et utiliser le sol. Sont et demeurent applicables au territoire communal :
- Les articles L.110, L.121-10, L.111-1, L.111-9, L.111-10, L.123-7, L.420-1-4, L.421-1, L.421-1-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'urbanisme ;
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et le décret d'application du 3 juin 1994 ;
- la loi sur l'air du 31 décembre 1996 ;
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- la loi relative au bruit du 30 décembre 1992 et le décret du 30 mai 1996 ;
- les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui figurent à titre d'information sur les documents graphiques ;
- l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, ayant valeur de Prescription au titre de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme ;
- les articles L.126-1 et L.123-1 du Code de l'urbanisme relatifs aux servitudes d'utilité publique ;
- les lois du 27 septembre 1941 (portant réglementation des fouilles archéologiques), du 17 janvier 2001 (relative à l'archéologie préventive), les décrets du 5 février 1986 et du 27 mai 1994, ainsi que l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme relatif au patrimoine archéologique ;
- la loi du 26 juillet 1996 de réglementation des télécommunications.
- Dans des bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. ces règles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.
- Se superposent, en outre, les réglementations Techniques Propres à chaque type d'occupation du sol :
- les règles de construction (Code de la construction et de l'habitation),
- le Règlement Sanitaire Départemental (Code de la santé publique),
- le Règlement de la Voirie Départementale et Communale (Code de la voirie routière),
- la législation des installations classées au titre de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les réglementations propres à l'exercice de certaines activités : bureaux, débits de boissons, établissements

ouverts au public, établissements commerciaux,

- le Code forestier et notamment ses articles relatifs à l'obligation de demande d'une autorisation de défrichement pour tout changement d'affectation d'un espace boisé appartenant à un massif forestier de plus de 4 hectares, même si la parcelle n'est pas grevée de la protection espace boisé classé (EBC) figurant ou plan de zonage.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones (articles 123-1 du code de l'urbanisme)

- Le terrain couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et en zone agricole (A) dont les délimitations figurent aux plans de zonage. Les plans comportent également les terrains classés par le présent PLU comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.
- Les zones urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE 2, sont :
 - La zone Ua, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Ua au plan. Elle comprend les secteurs Uaa et Uab ;
 - La zone Ub, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Ub au plan. Elle comprend les secteurs Uba et Ubb ;
 - La zone Uc, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Uc au plan ;
 - La zone Ud, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Ud au plan Elle comprend les secteurs Uda et Udb ;
 - La zone Ue, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Ue au plan.
- Les zones à urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE 3, sont :
 - La zone AUa, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUa au plan ;
 - La zone AUb, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUb au plan ;
 - La zone AUc, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUc au plan. Elle comprend deux sous-secteurs AUca, AUcb ;
 - La zone AUd, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUd au plan ;
 - La zone AUe, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUe au plan ;
 - La zone AUf, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUf au plan ;
 - La zone AUg, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUg au plan.
- La zone naturelle (N) à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE 4, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs Na, Nb, et Nc.
- La zone agricole (A) à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice A au plan.
- Les terrains classés EBC par le Plan Local d'Urbanisme sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Ils figurent aux plans de zonage conformément à la légende ainsi que dans l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe du Plan Local d'Urbanisme, et figurent aux plans de zonage conformément à la légende.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures

- En application des dispositions de l'article L-123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

ARTICLE 5 : Équipements publics

- Les emplacements réservés pour voies publiques reçoivent le coefficient d'occupation des sols de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont situés.
- Les ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, de loisirs, sportifs, culturels, culturels, les équipements d'infrastructure et les logements construits pour nécessité de service (uniquement pour les équipements cités au présent article) ne sont pas assujettis aux coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols, et aux caractéristiques des terrains définis sur la zone où ils s'implantent.

ARTICLE 6 : Installations et travaux divers

- En application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L.91-2 du 3 janvier 1991) ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 43-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE 7 : Éléments bâtis et naturels remarquables

- Les éléments bâtis et naturels remarquables méritent d'être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme sont identifiés et localisés sur les documents graphiques créés à cet effet (planches éléments remarquables).

ARTICLE 8 : Dispositions applicables à toutes les zones

- Les exhaussements et affouillements liés à la création ou à l'élargissement d'infrastructures routières départementales sont autorisés dans les zones bordant lesdites voies à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.
- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle.
- Le stationnement devra être aménagé sur le terrain d'assiette de manière à ce qu'aucun véhicule ne s'engage en marche arrière sur les routes départementales (demi-tour sur parcelle privée, stationnement latéral,...).
- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes départementales sans l'accord du gestionnaire de la

route départementale.

- En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale.
- En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.
- La largeur des places de stationnement sur le domaine public devra être de 2m50 et en cas d'obstacle elle devra être portée à 2m60.
- Locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions de moins de 3 logements, un local réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- Le local nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des vélos devront respecter les normes ci-après :

Pour les constructions à destination de logements (opérations comptant plus de 2 logements) il sera réalisé un local de 3 m² minimum et :

- 0.75m² supplémentaires par logement jusqu'au T2.
- 1.50m² supplémentaires par logement pour les T3 et plus.
- Locaux poussettes

Il sera réalisé, pour les constructions de plus de 2 logements autres que pour les résidences personnes âgées et les résidences universitaires visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter son usage.

Pour les autres installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il devra être réalisé un local selon les besoins.
- dispositions communes vélos –poussettes :
 - Les locaux vélos et poussettes devront être préférentiellement situés en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12 %.
 - En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe devra être sécurisée.
 - Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.
 - L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

La commune comporte cinq zones urbaines : les zones Ua, Ub, Uc, Ud, et Ue.

- La zone Ua

La zone Ua correspond aux parties agglomérées traditionnelles de la commune.

Elle est affectée essentiellement à l'habitat, collectif ou individuel, et comporte des équipements collectifs publics ou privés, de l'artisanat, des services et, d'une façon générale, d'autres activités économiques.

La zone Ua est divisée en deux secteurs dénommés Uaa et Uab :

- Le secteur Uaa correspond au centre historique du bourg ;
 - Le secteur Uab correspond au hameau de la Dénicherie situé au Sud-Ouest du territoire communal.
- La zone Ub

La zone Ub, globalement moins dense que le centre bourg, se caractérise par un tissu relativement aéré avec une dominante de l'habitat de type pavillonnaire. La zone Ub comprend deux secteurs Uba et Ubb :

Le secteur Uba correspond l'extension urbaine périphérique du centre ancien, côté Est/ Nord-Ouest. Il est voué principalement à l'habitat pavillonnaire ;

Le secteur Ubb, moins dense et situé le long de la RD 21, marque la limite Est du centre bourg.

- La zone Uc

La zone Uc, situé au Nord de la commune, correspond à l'urbanisation existant du hameau du gibet.

- La zone Ud

La zone Ud correspond à des implantations d'équipements sanitaires et médicaux. Elle comprend deux secteurs dénommés Uda et Udb :

- Le secteur Uda situé en centre bourg accueille le centre de réadaptation cardiaque ;
 - Le secteur Udb, situé dans le hameau de la Guette, accueille un hospice médicalisé.
- La zone Ue

La zone Ue, située au hameau de la Guette, correspond à un ancien château qu'il convient de protéger et de valoriser en permettant dans le bâtiment du château existant l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ua1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule

ARTICLE Ua2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, artisanat, bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 25 % supplémentaires à la surface de plancher existante à condition qu'elle n'engendre pas un accroissement du nombre de logements ;
- les annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par unité foncière;
- les garages accolés ou non à la construction principale, couverts ou partiellement clos dans la limite de 40 m² par unité foncière;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans le secteur identifié sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. -Voirie

La voie assurant la desserte d'un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE Ua4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

2.1. - Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement Sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Ua5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour les constructions principales et les extensions

Les constructions doivent être implantées dans le prolongement et/ou la continuité de celui des bâtiments voisins qui se trouvent le moins en retrait de l'alignement de la rue **(1)**. Cette règle n'est toutefois pas applicable si la construction projetée est implantée dans un espace située entre l'alignement des voies et le bâtiment voisin qui se trouve le moins en retrait de l'alignement considéré.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie ou avec un retrait inférieur ou égal à 3 mètres, la façade ou le pignon principal doit être parallèle à la voie de desserte **(2)**.

2. – Pour les extensions des bâtiments existants et les annexes

Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.

Les vérandas doivent se situer sur l'arrière des constructions.

3. – Règles particulières

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages doivent s'implanter à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'axe du ru de la Folie et d'un fossé allant de la rue du Bout du Monde à l'Allée Verte.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 1 peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. – Pour les constructions principales et les extensions

Les constructions doivent être implantées :

- soit directement sur une ou plusieurs limites séparatives ; toutefois, dans le cas où la construction projetée se situe entre une parcelle construite sur une des limites séparatives et une parcelle non construite, le bâtiment devra être implanté en continuité avec l'immeuble existant en respectant le parallélisme entre les façades ;
- soit en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement au moins égale à 4 mètres **(3)**.

2. – Pour les annexes

Les annexes doivent être implantées soit sur une des limites séparatives.

L'implantation des annexes se limitera à deux annexes, qui seront accolées obligatoirement aux annexes situées sur les parcelles voisines, lorsqu'elles existent.

3. – Pour les garages

Pour les garages clos, accolés ou non, l'implantation doit se faire soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres au moins. Il en va de même pour les garages couverts ou partiellement clos.

ARTICLE Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. – Pour les constructions principales

Est interdite toute construction située derrière un bâtiment sur rue et qui serait plus haute que celui-ci.

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale (habitation ou travail) ou une véranda en vis-à-vis **(4)**.

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire **(5)**.

2. – Pour les annexes et les garages non accolés

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE Ua9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 45% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE Ua10 : Hauteur maximale des constructions

1. – Pour les constructions neuves

1.1 – S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le trottoir et le terrain recevant la construction, la hauteur se calcule par rapport au niveau du trottoir **(6)**.

Lorsque le terrain présente une pente perpendiculaire au trottoir (pente prise dans la profondeur de la parcelle), la hauteur se calcule par rapport au point le plus bas du niveau du bâtiment **(7)**.

Lorsque le terrain présente une pente parallèle au trottoir, la hauteur se calcule par la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas **(8)**.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R+1+combles sans encuvement ou R+combles avec encuvement **(9)**.

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

1.2 – S'agissant des annexes

Les annexes devront avoir une hauteur maximale de 4,50 mètres au point le plus haut.

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres.

3. – Règles particulières

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

ARTICLE Ua11 : Aspect extérieur

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. – Pour les constructions neuves

1.1. – S'agissant des constructions principales

1.1.1. – Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Configuration des toitures**

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

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ **Les matériaux de toiture**

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Sienne. Toutefois une exception est accordée pour la rénovation des toitures, dans la mesure où elle respecte le matériau d'origine (ardoise, cuivre, zinc).

➤ **Les éléments secondaires**

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures **(10)**.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ **Éclairages en toiture**

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, la moitié de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ **Les lucarnes**

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton **(11)**.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne peut pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures **(12)**.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ Les avant-toits

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes **(13)**.

➤ Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encuvements, dans le cadre des bâtiments R+ combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ La finition des murs

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

Les murs pignons doivent former dossier (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Les différents murs des bâtiments doivent être recouverts d'un enduit traditionnel gratté, lissé ou taloché ou réalisés en pierre meulière.

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3. - Les ouvertures

➤ La composition (14)

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum, non compris les portes d'entrées, portes de garage et lucarnes.

➤ L'aspect

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges.

1.1.4 – Les volets

Les volets doivent être à battants en façade sur rue. Ils sont, soit persiennés ou partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales (15). L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné ou partiellement persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2 - S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de type fibrociment, parpaings, grillage à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- Les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille en barreaudage éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse ;
- Soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1.- Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite **(16)**.

Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2.- Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise **(17)**. Les proportions à respecter sont celles-ci :
 - la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.- Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4.- Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3.- S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4.- S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article Ua11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

2. – Pour les constructions existantes

Les dispositions de l'article Ua11 relatives aux constructions neuves trouvent application sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre qui empêche le respect des dispositions de cet article.

Dans ce cas, les travaux ne peuvent être ainsi entrepris que s'ils n'aggravent pas la non conformité aux prescriptions en vigueur, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

3.- Pour les éléments remarquables

Tout élément remarquable dûment recensé et figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment le maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

Les clôtures repérées doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en autorise pas la conservation.

ARTICLE Ua12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction nouvelle ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions ci-après édictées.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. - Nombre d'emplacements applicables aux deux secteurs

2.1. - Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement dont au moins une est couverte. Dans le cadre de logements collectifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. - Constructions à usage autre que l'habitat

2.2.1. - Constructions à usage de services

Il doit être créé une place de stationnement pour

- hôtel : 1 place par chambre ;
- autres services : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

2.2.2. - Constructions à usage de commerces

Il sera aménagé 2,5 places de stationnement par 100 m² de surface de vente.

2.2.3. - Constructions à usage artisanal et industriel

Il doit être créé 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

2.2.4 - Constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général

Un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules à moteur et vélos doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

3. Nombre d'emplacements applicables aux constructions à usage de bureaux au seul secteur Uaa

Il doit être créé 1 place pour 50 m² de surface de plancher

ARTICLE Ua13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou à défaut remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses...

Les parties de terrain comprises entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées).

Le nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes doit correspondre à une moyenne d'un arbuste pour 100 m² de terrain et d'un arbre pour 200 m² de terrain en sus des plantations équivalentes à des haies de clôtures.

La surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 40% de la superficie totale de la parcelle.

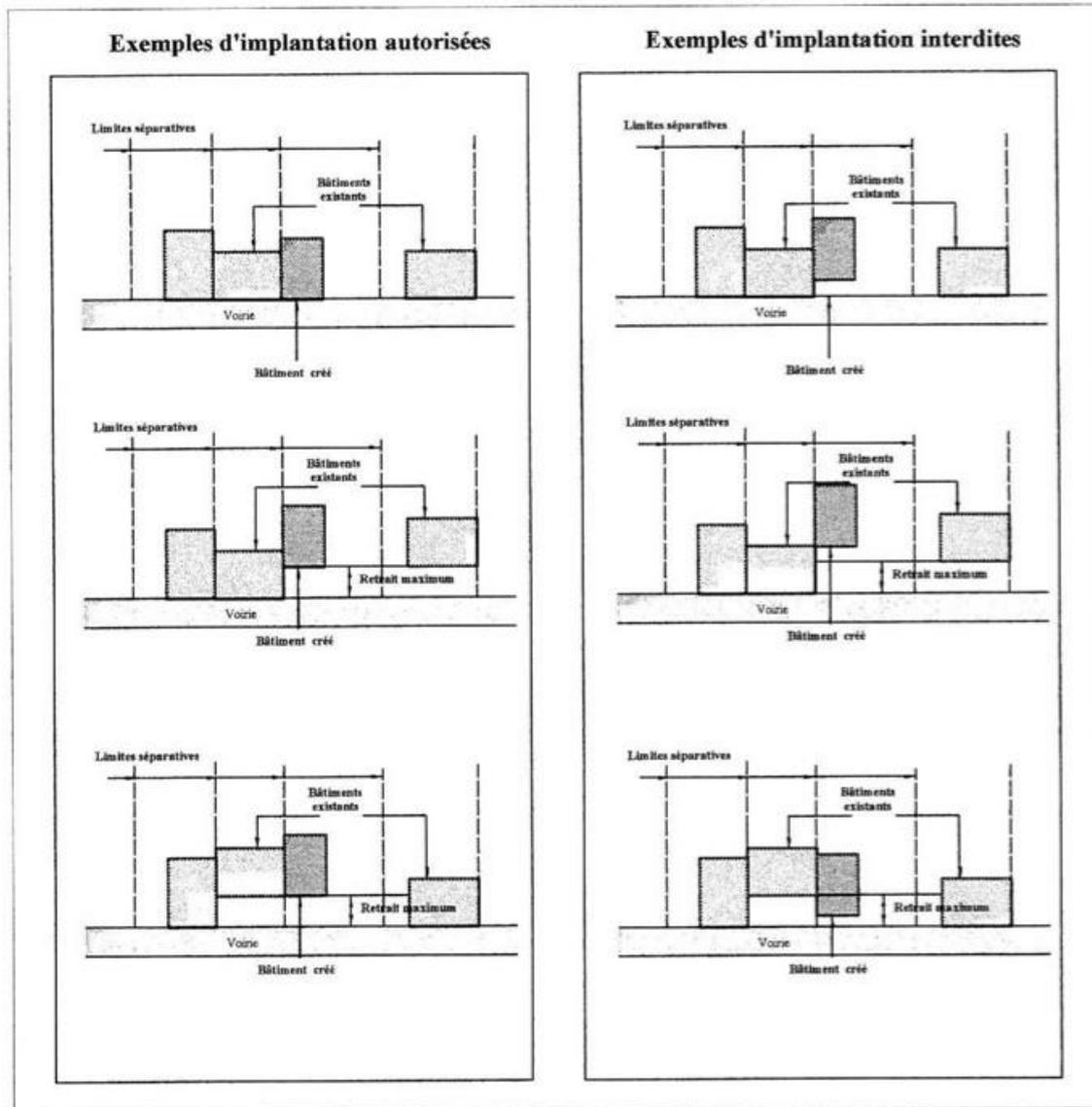
Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

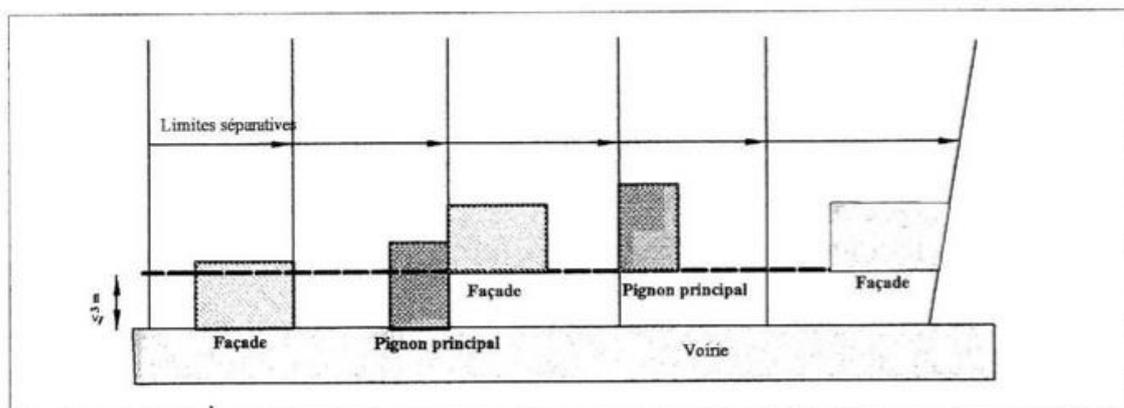
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

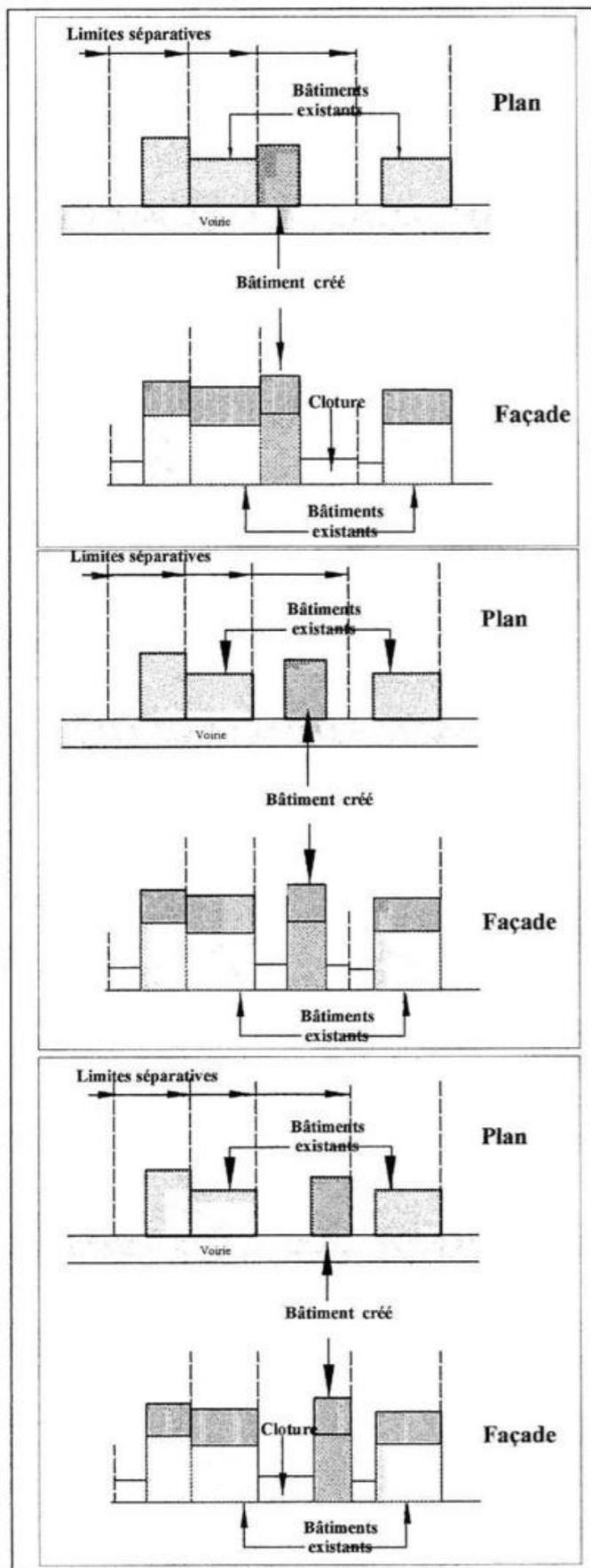


1



Cas où la façade ou le pignon principal est implanté jusqu'à 3 mètres de la voie de desserte

2

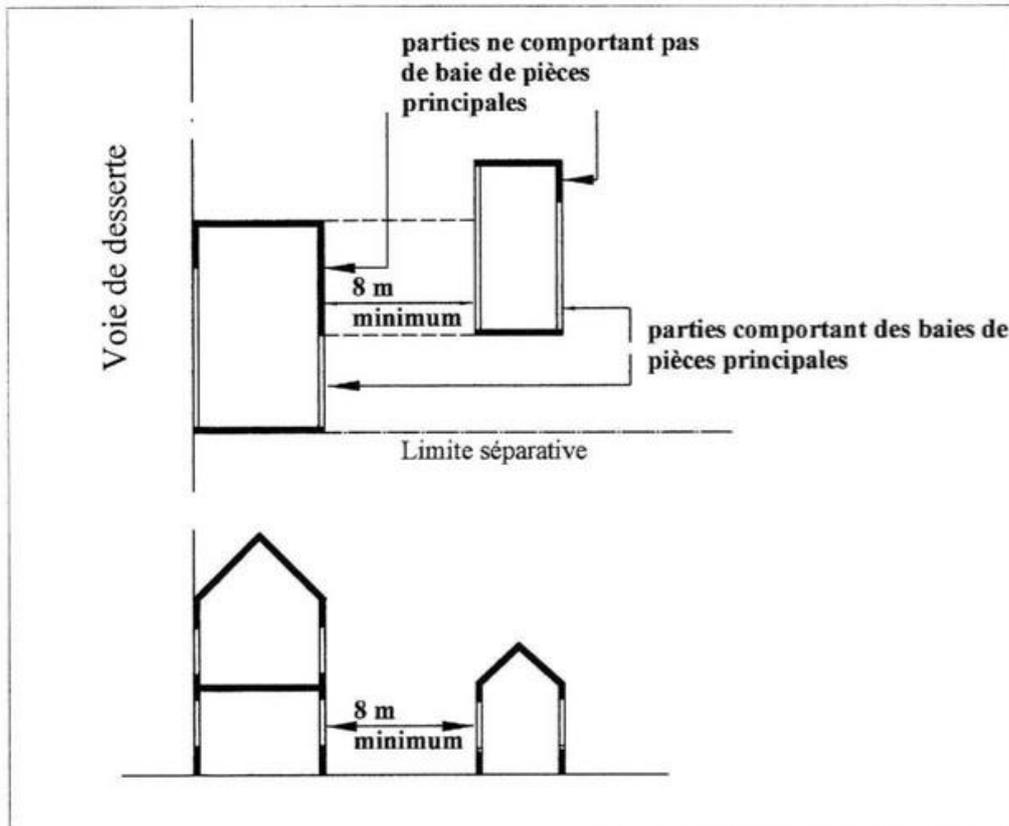


Autorisé

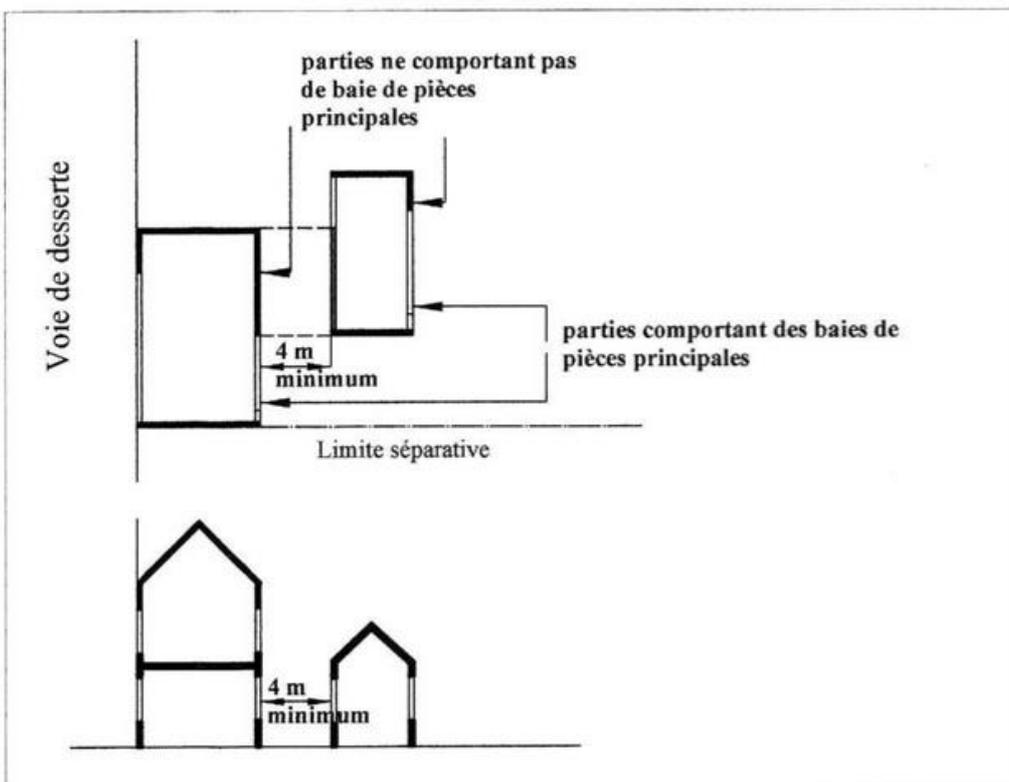
Interdit

Interdit

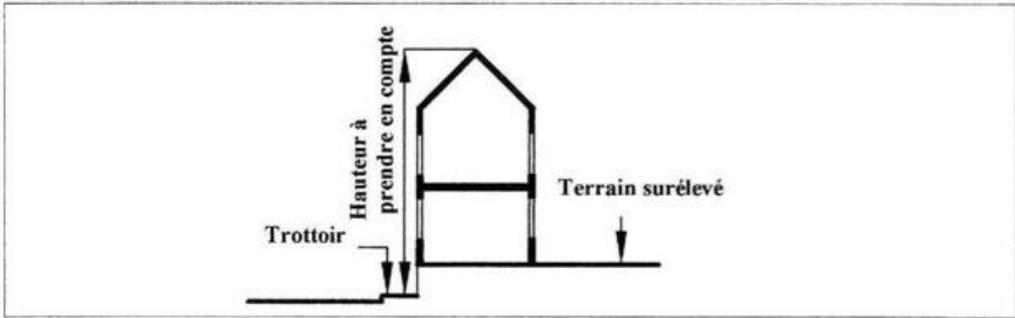
3



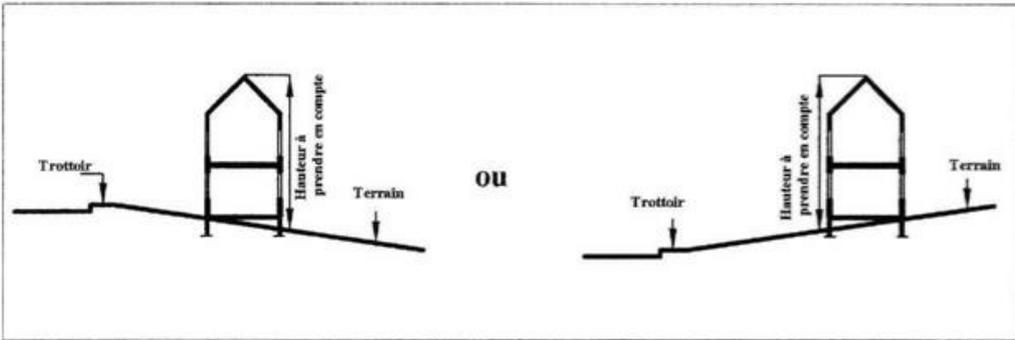
4



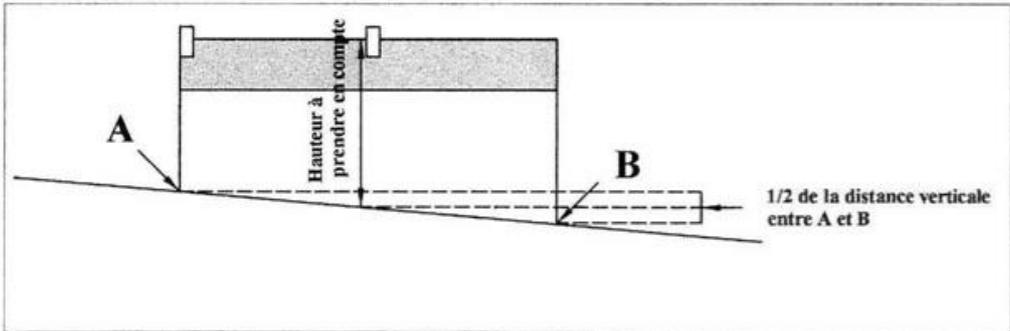
5



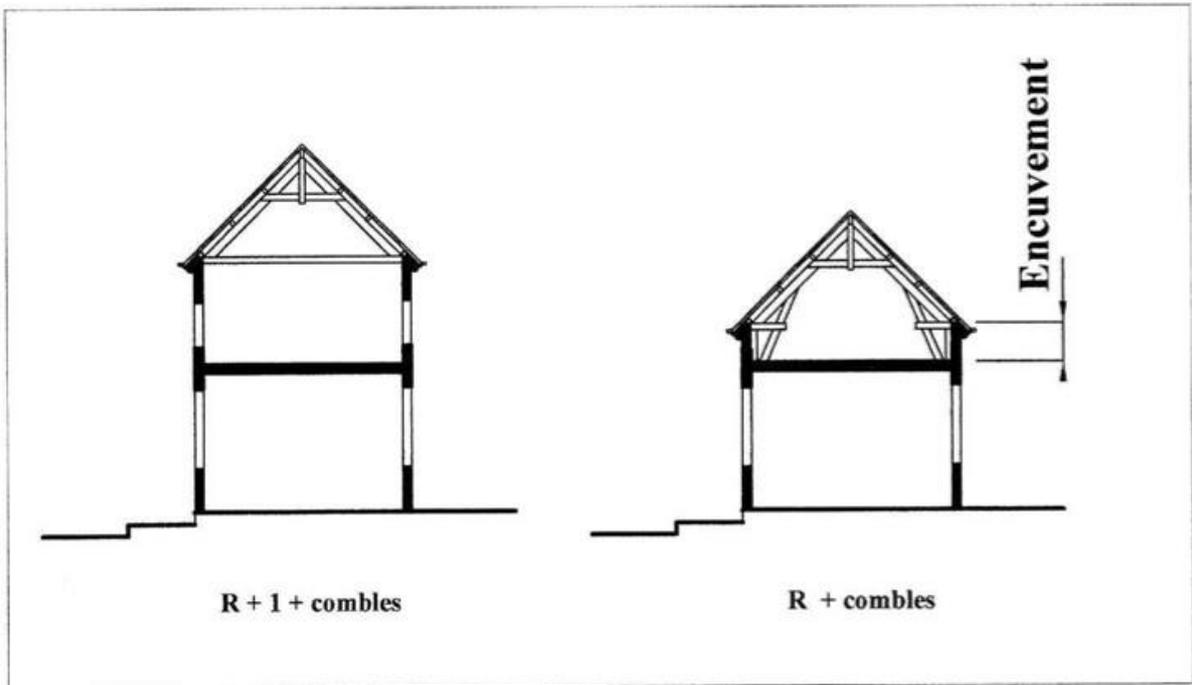
6



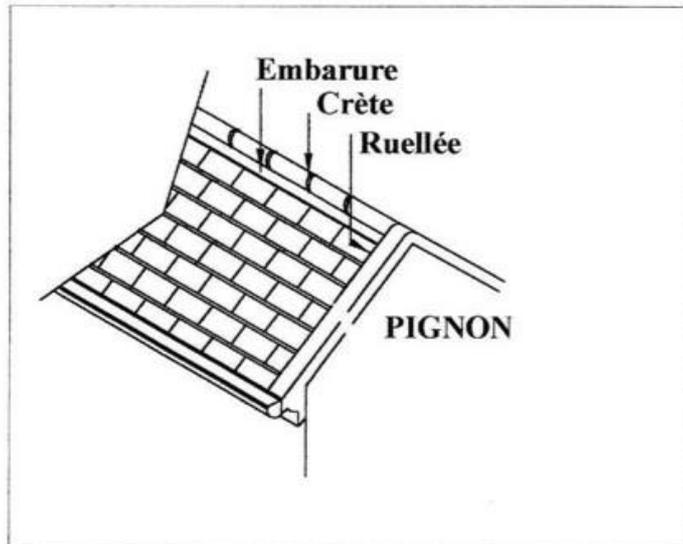
7



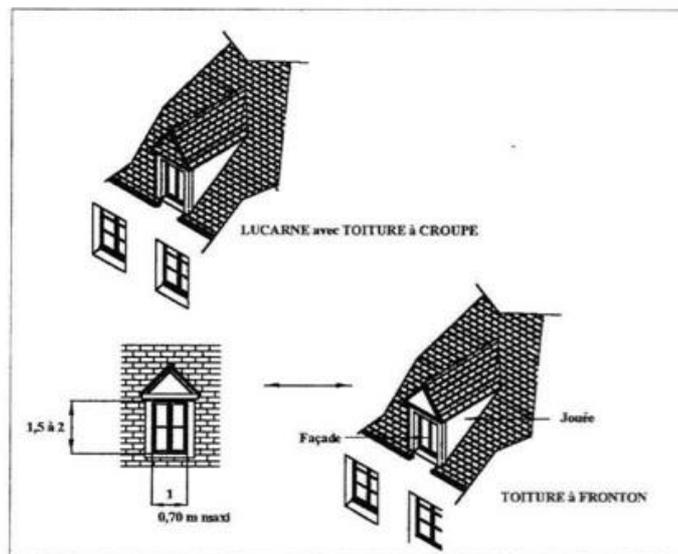
8



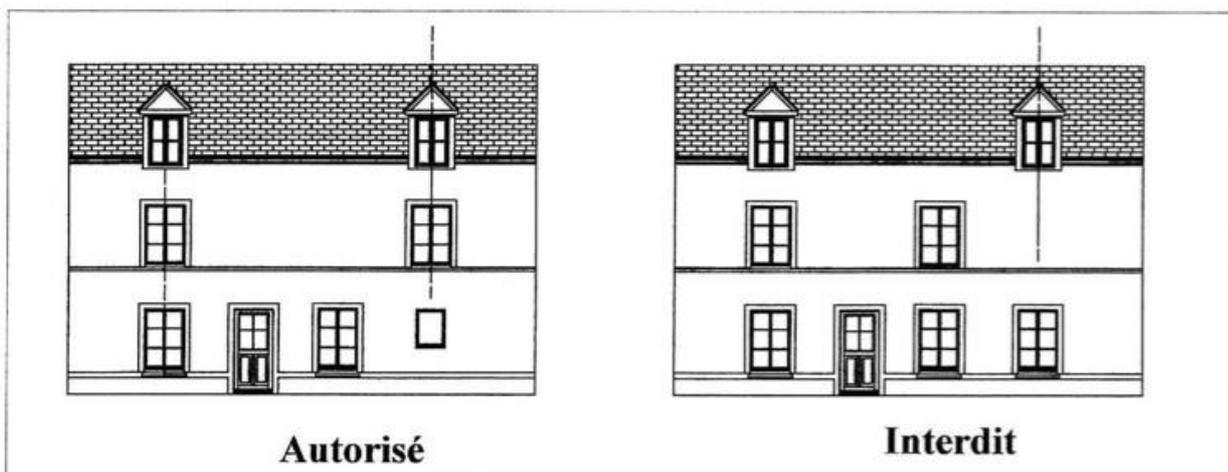
9



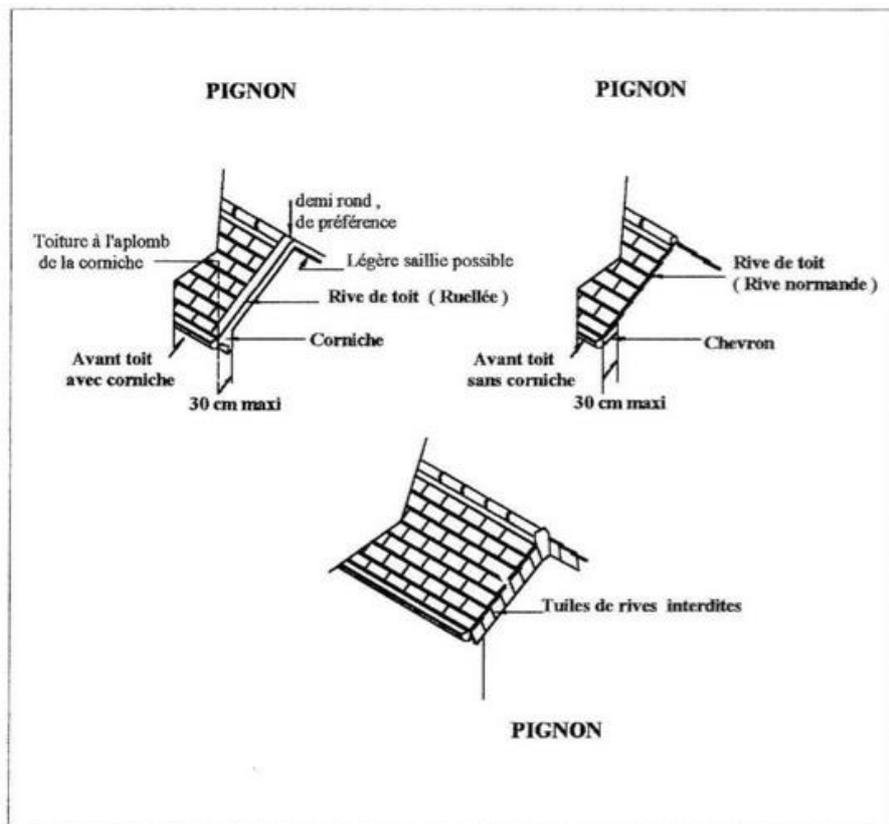
10

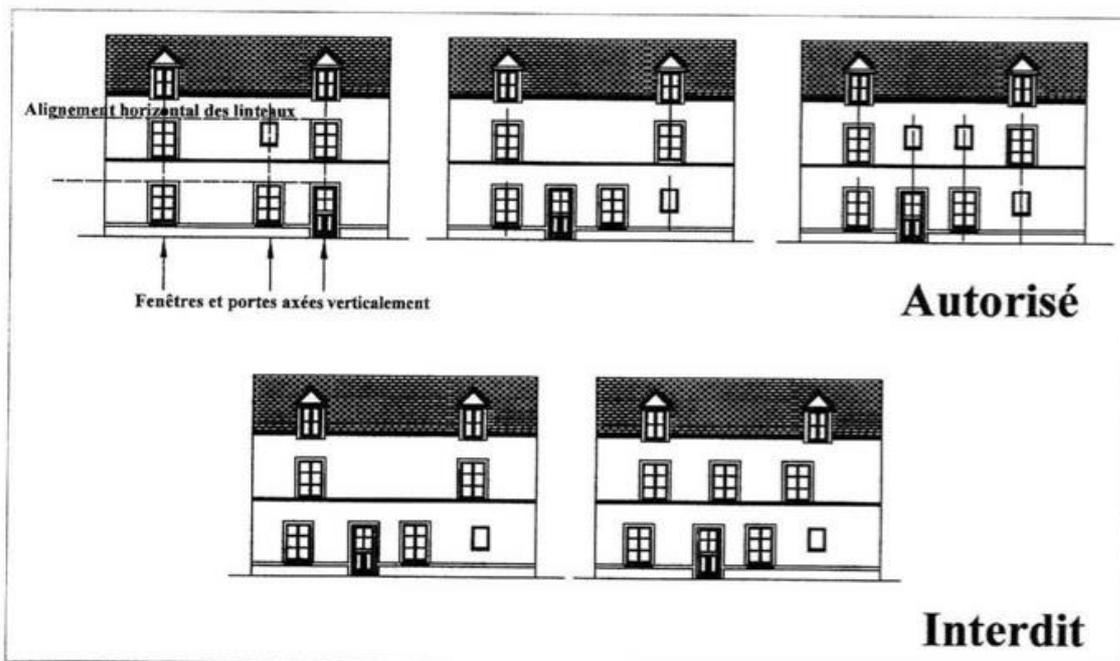


11

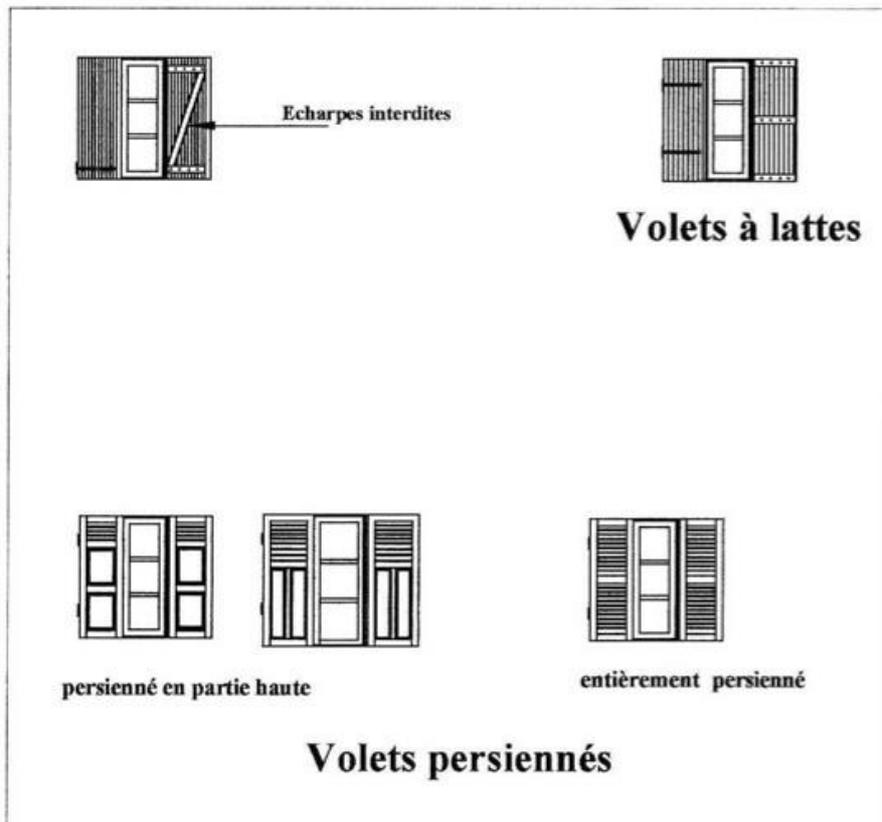


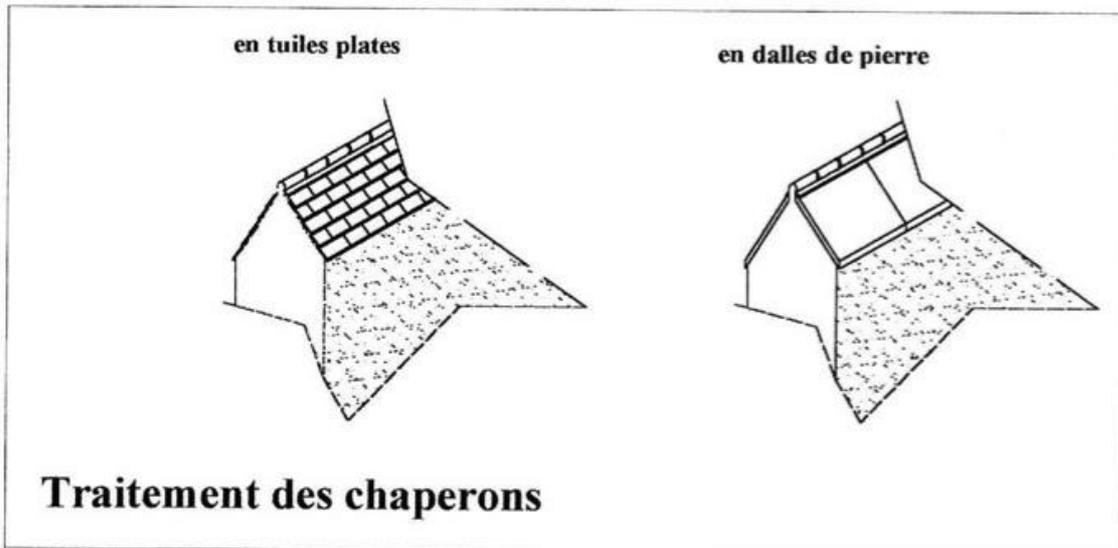
12



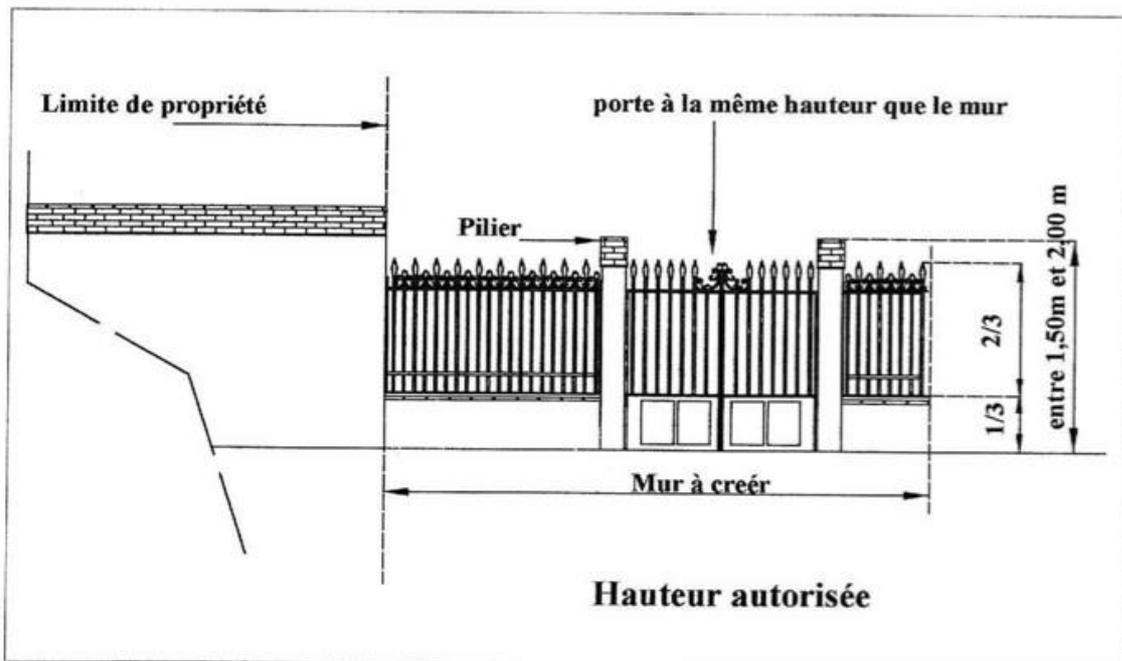


14





16



17

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ub1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans les secteurs Uba et Ubb sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité commerciale ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole

Dans le secteur Ubb sont en outre interdits :

- les constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités.

ARTICLE Ub2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Dans les secteurs Uba et Ubb sont admis :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les annexes ne servant pas de garage dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- les garages accolés ou non à la construction principale dans la limite de 40 m² par unité foncière ;

Dans le secteur Uba sont également admis :

- les constructions à usage d'habitat, de commerce, artisanat, bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les extensions des constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux, hôtels et services et les extensions des entreprises d'activités, sous réserve :
 - qu'elles ne soient pas supérieures à 25 % de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;

- qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec leur milieu environnant.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation existantes dans la limite de 25 % supplémentaires à la surface de plancher et à condition qu'elle n'engendre pas un accroissement du nombre de logements ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur Ubb, est également admise :

- les constructions à usage d'habitat, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation existantes dans la limite de 25 % supplémentaires à la surface de plancher existante et à condition qu'elle n'engendre pas un accroissement du nombre de logements

ARTICLE Ub3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les extensions et aménagements des constructions existantes desservies par une voie privée existante sont autorisés.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE Ub4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Ub5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement.

Des implantations différentes de celles définies pour les constructions principales peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformation électrique et de détente de gaz, nécessaires aux bâtiments autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

Dans le secteur Uba :

1. – Pour les constructions principales

Les constructions doivent être implantées dans le prolongement et/ou la continuité de celui des bâtiments voisins qui se trouve le moins en retrait de l'alignement de la rue. Cette règle n'est toutefois pas applicable si la construction projetée est implantée dans un espace situé entre l'alignement des voies et le bâtiment voisin qui se trouve le moins en retrait de l'alignement considéré.

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages se situant à proximité du ru doivent néanmoins s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe de ce dernier.

Dans le cas d'une implantation avec un retrait inférieur ou égal à 8 mètres, la façade ou le pignon principal doit être parallèle à la voie de desserte.

2. - Pour les extensions des bâtiments et les annexes

Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.

Les vérandas doivent se situer sur l'arrière des constructions.

Dans le secteur Ubb :

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent s'implanter au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.

ARTICLE Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements collectifs ou d'intérêt général peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit en recul de ces limites sous réserve des servitudes de vue prévues au code civil.

Dans le secteur Uba :

Les constructions principales et les extensions doivent être implantées soit sur la limite séparative dans le cas d'un pignon aveugle, soit en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

Les annexes et les garages doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur Ubb :

Les constructions principales et les extensions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les garages doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. - Pour les constructions principales

Est interdite toute construction située derrière un bâtiment sur rue et qui serait plus haute que celui-ci.

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale (habitation ou travail) ou une véranda en vis-en-vis **(2)**.

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire **(3)**.

2. - Pour les annexes et les garages non accolés

Dans le secteur Uba :

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimum de 2,50 mètres

Dans le secteur Ubb :

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ub9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 45 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE Ub10 : Hauteur maximale des constructions

1. – Pour les constructions neuves

1.1. – S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le trottoir et le terrain recevant la construction, la hauteur se calcule par rapport au niveau du trottoir **(4)**.

Lorsque le terrain présente une pente perpendiculaire au trottoir (pente prise dans la profondeur de la parcelle), la hauteur se calcule par rapport au point le plus bas du niveau du bâtiment **(5)**.

Lorsque le terrain présente une pente parallèle au trottoir, la hauteur se calcule par la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas **(6)**.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R + 1+ combles sans encuvement ou R + combles avec encuvement **(7)**.

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

1.2. – S'agissant des annexes et des garages

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 4,50 mètres au point le plus haut.

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres **(8)**.

3. – Règles particulières

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Ub11 : Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies

énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. – Pour les constructions neuves

1.1. – S'agissant des constructions principales

1.1.1. – Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Configuration des toitures**

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

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ **Les matériaux de toiture**

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Sienne.

➤ **Les éléments secondaires**

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures **(9)**.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ **Éclairéments en toiture**

Lorsque l'éclairément des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ **Les lucarnes**

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton **(10)**.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures **(11)**.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ Les avant-toits

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes **(12)**.

➤ Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2.- Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encuvements, dans le cadre des bâtiments R+ combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ La finition des murs

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

Les murs pignons doivent former dossier (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Les différents murs des bâtiments doivent être recouverts d'un enduit traditionnel gratté, lissé ou taloché ou réalisés en pierre meulière.

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3.- Les ouvertures

➤ La composition **(13)**

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

➤ L'aspect

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

1.1.4. Les volets

Les volets doivent être à battants en façade sur rue. Ils sont soit persiennés, soit partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales **(14)**. L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2. S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou tout autre matériau recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse.
- soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie composée d'essences locales et variées

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1.- Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite **(15)**.

Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2.- Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise **(16)**. Les proportions à respecter sont celles-ci :
 - la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.-Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4. - Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article Ub11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

2. – Pour les constructions existantes

Les dispositions de l'article Ub11 relatives aux constructions neuves trouvent application sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre qui empêche le respect des dispositions de cet article.

Dans ce cas, les travaux ne peuvent être ainsi entrepris que s'ils n'aggravent pas la non conformité aux prescriptions en vigueur, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE Ub12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes au jour de l'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, des emplacements doivent être aménagés pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. – Dans les secteurs Uba et Ubb :

2.1.1. Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.1.2. – Constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général

Un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules à moteur et vélos doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

2.2. – Dans le secteur Uba

2.2.1. – Constructions à usage de services

hôtel : 1 place par chambre

autres services : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Il doit être créé 3 places pour 100 m² de bureaux.

2.2.2. Constructions à usage de commerces

Il doit être créé 2,5 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

2.2.3. - Constructions à usage de artisanal et industriel

Il doit être créé 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

2.2.4. - Constructions à usage de bureaux

Il doit être créé 1 place pour 50 m² de surface de plancher

ARTICLE Ub13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité en privilégiant les plantations d'essences locales : bosquets ligneux, plantations ligneuses....

Les parties de terrain comprises entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées).

Le nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes doit correspondre à une moyenne d'un arbuste pour 100 m² de terrain et d'un arbre pour 200 m² de terrain en sus des plantations équivalentes à des haies de clôtures.

Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans le calcul.

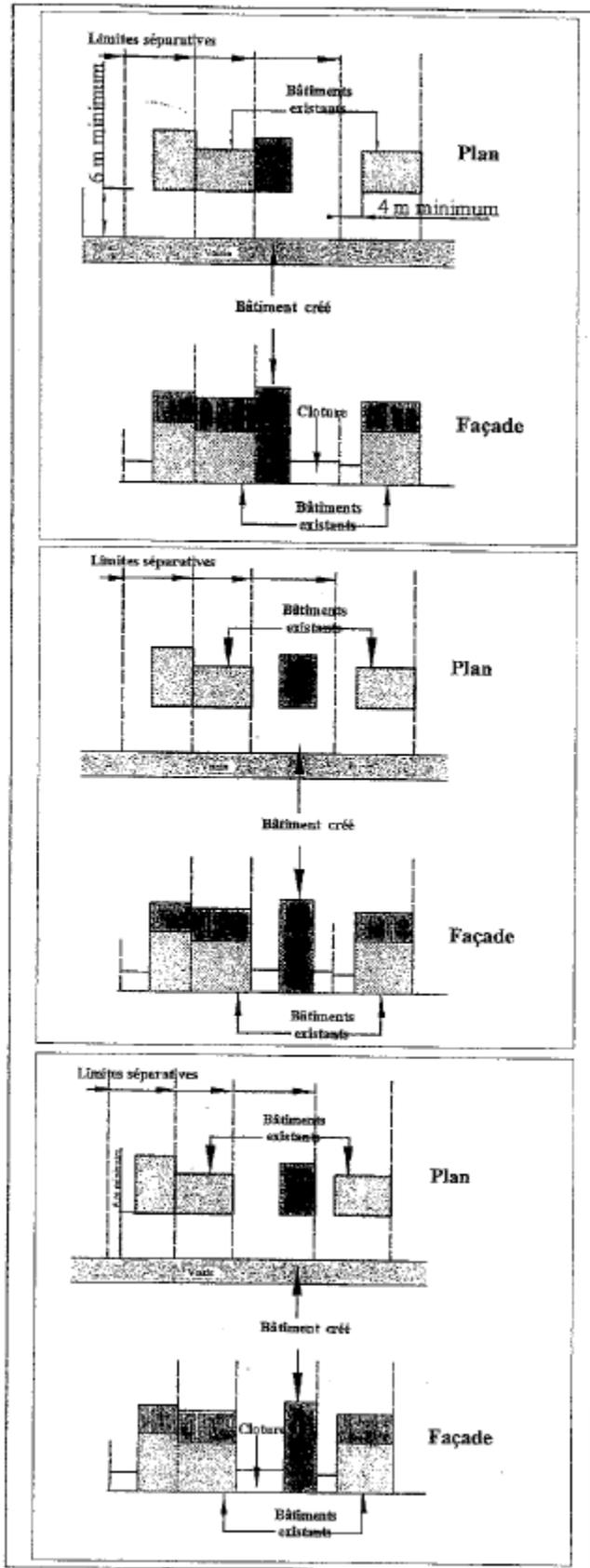
En secteur Uba, la surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 40% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur Ubb, la surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 50% de la superficie totale de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

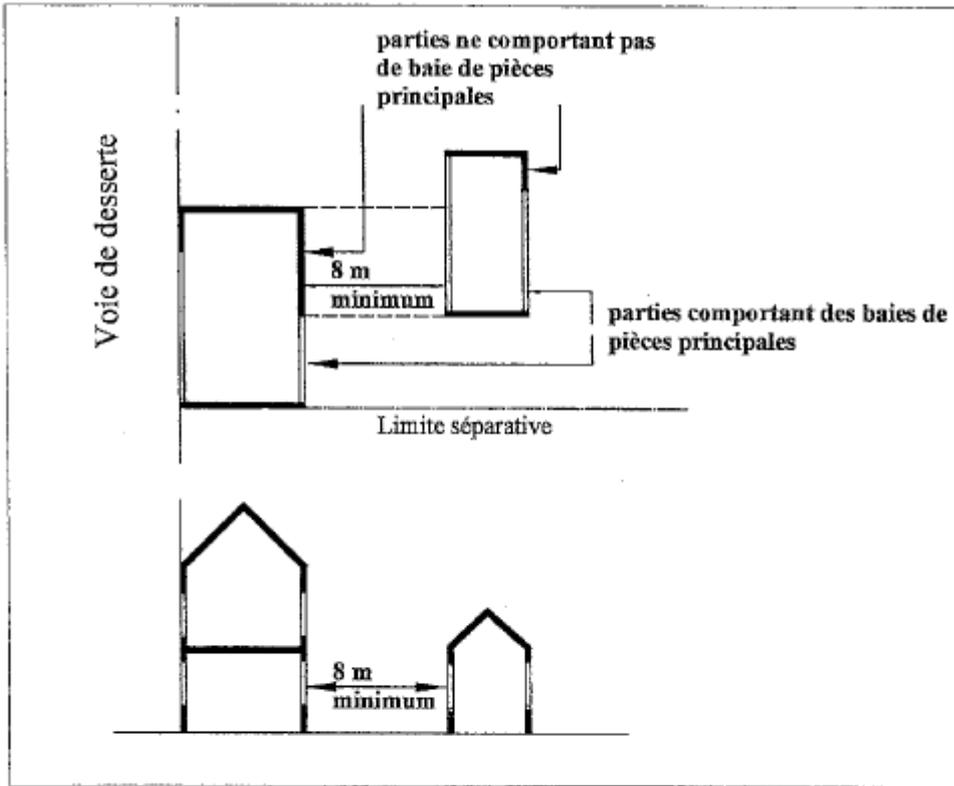


Autorisé

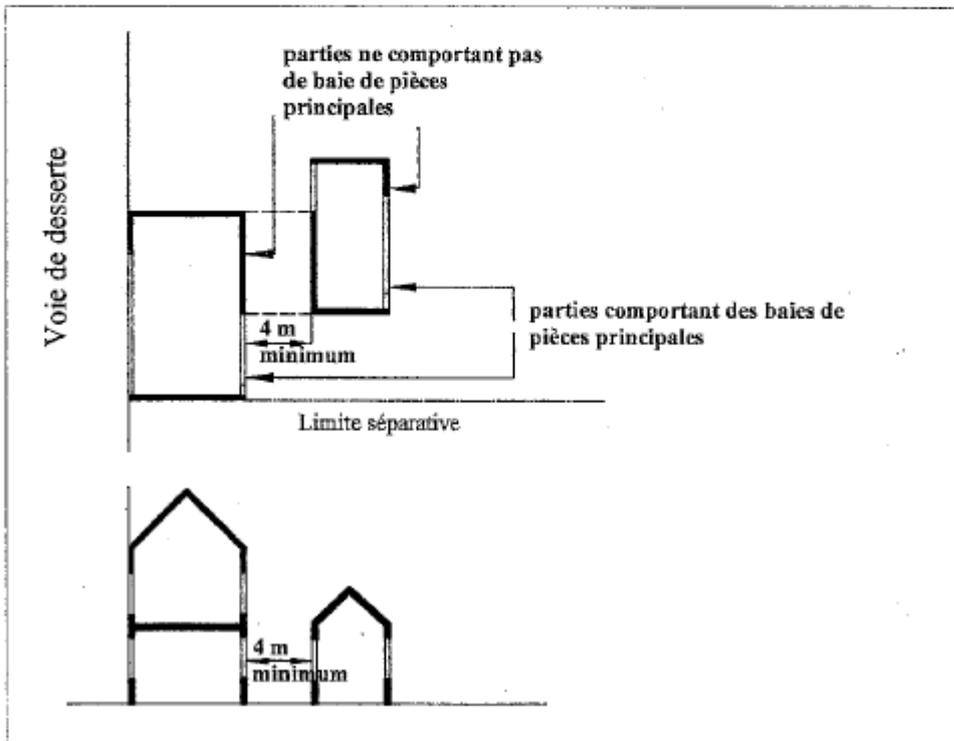
Interdit

Interdit

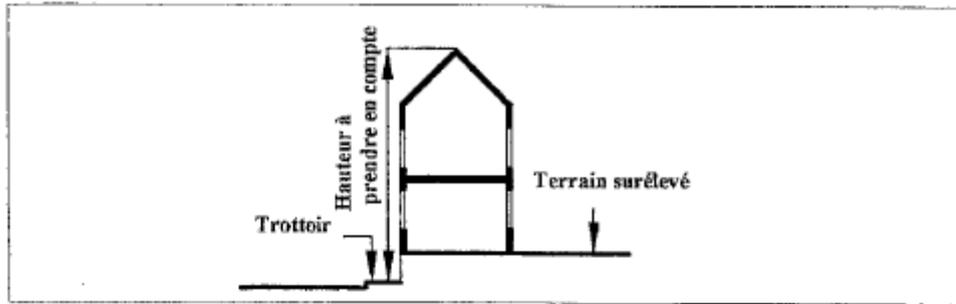
1



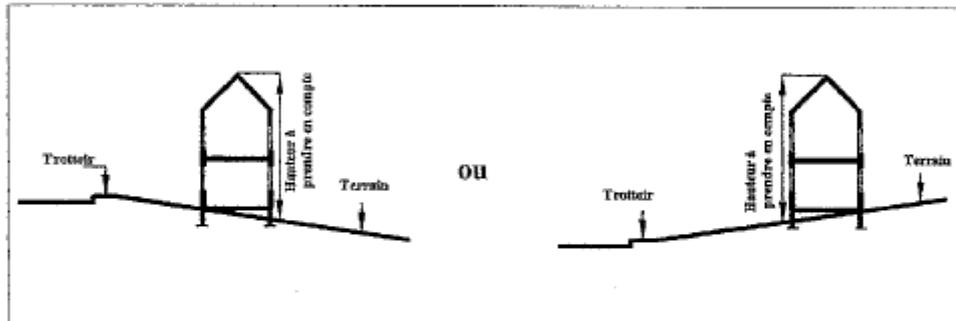
2



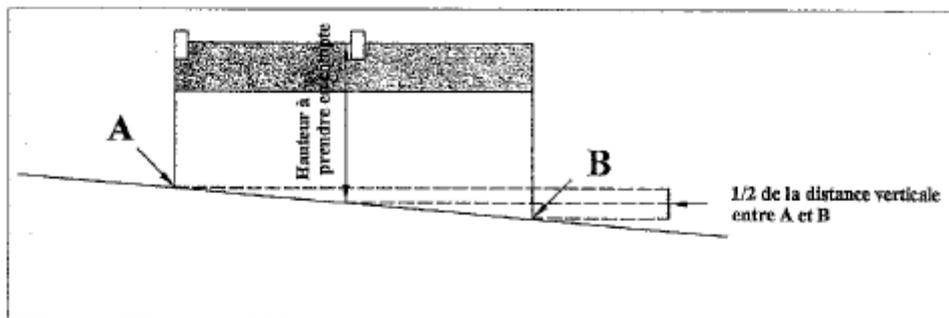
3



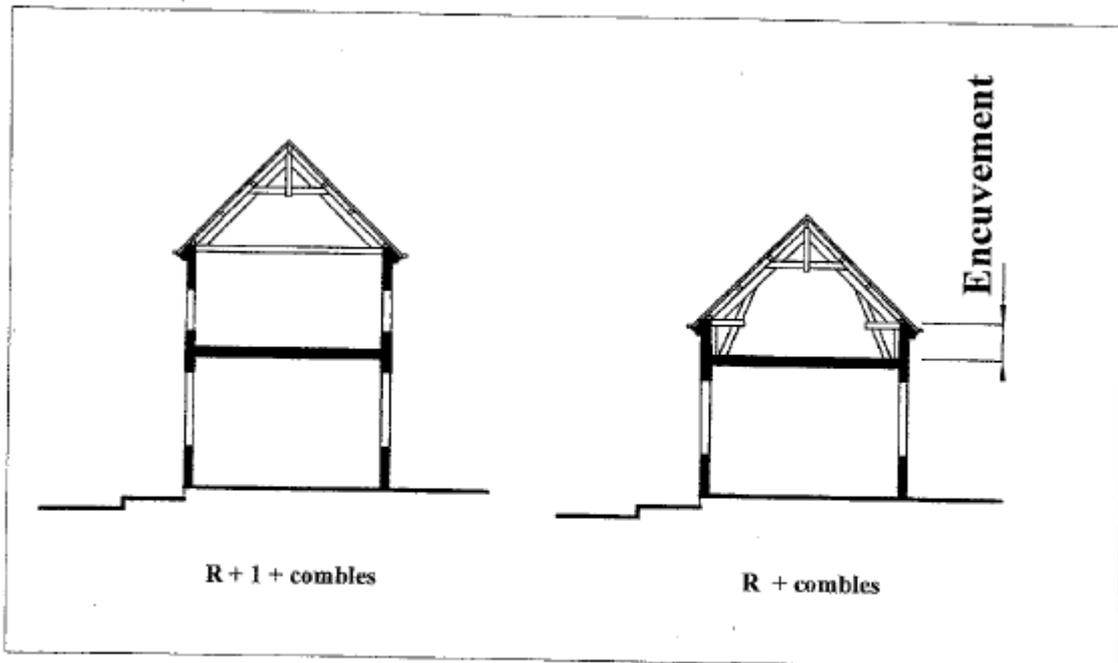
4



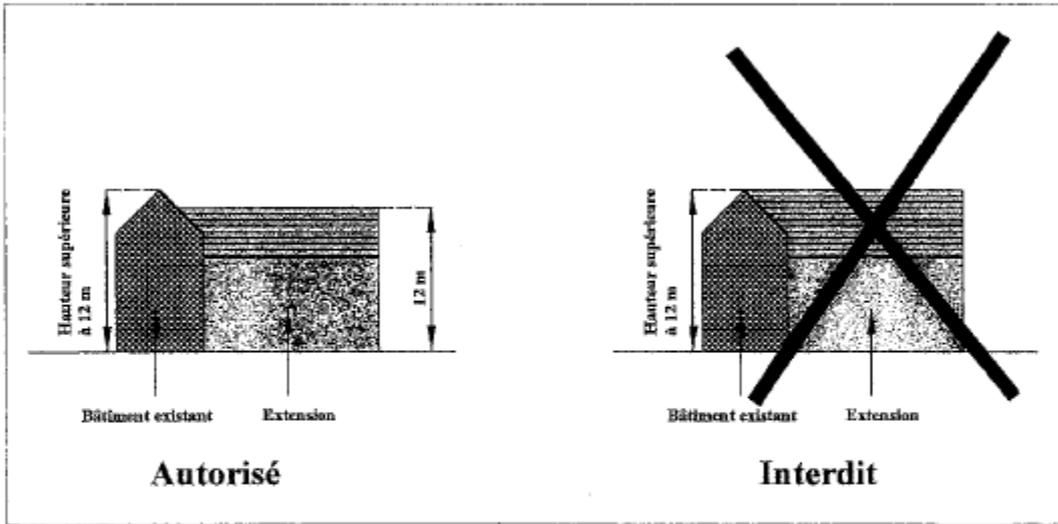
5



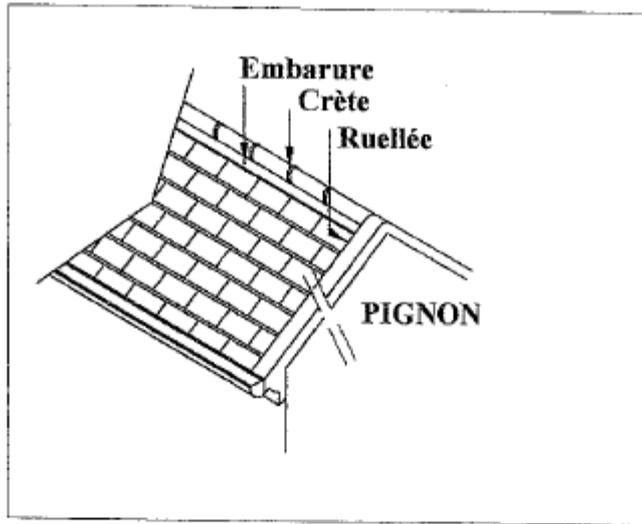
6



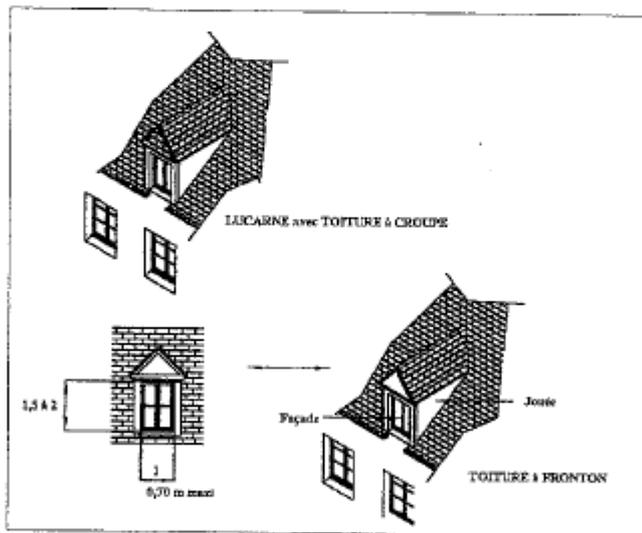
7



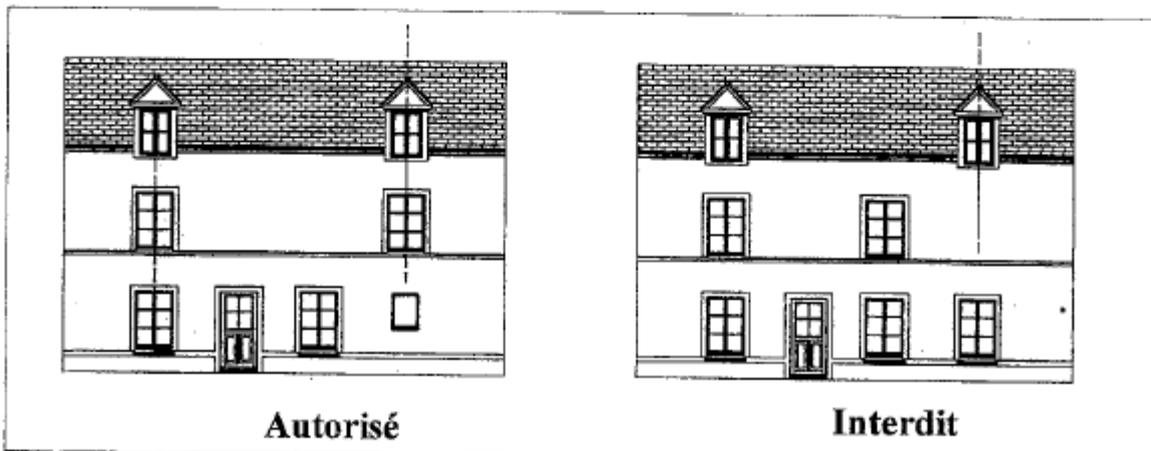
8



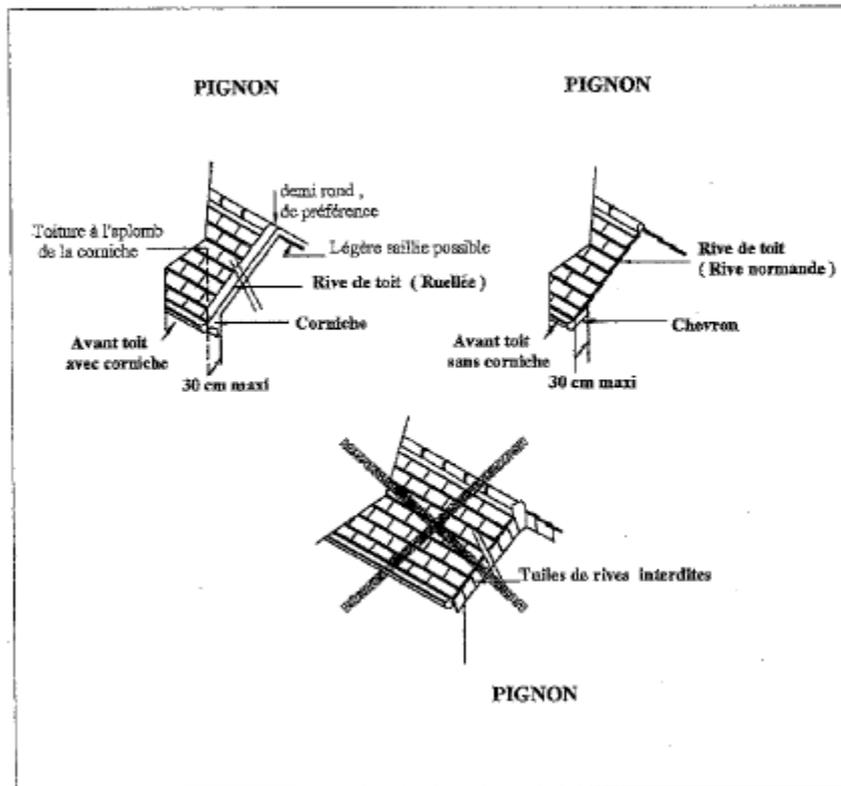
9



10

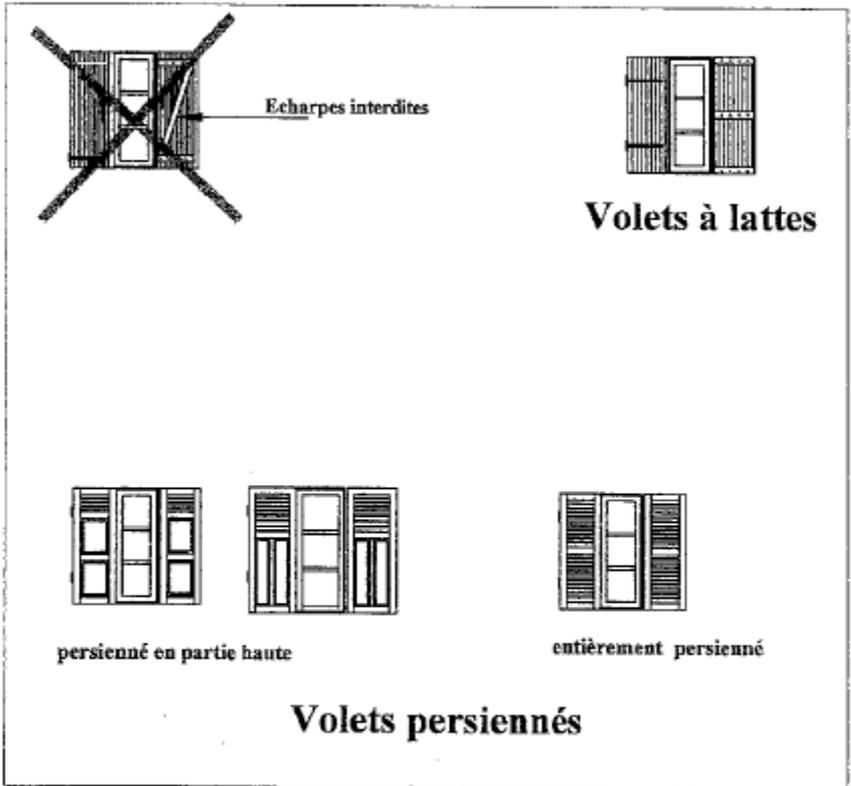


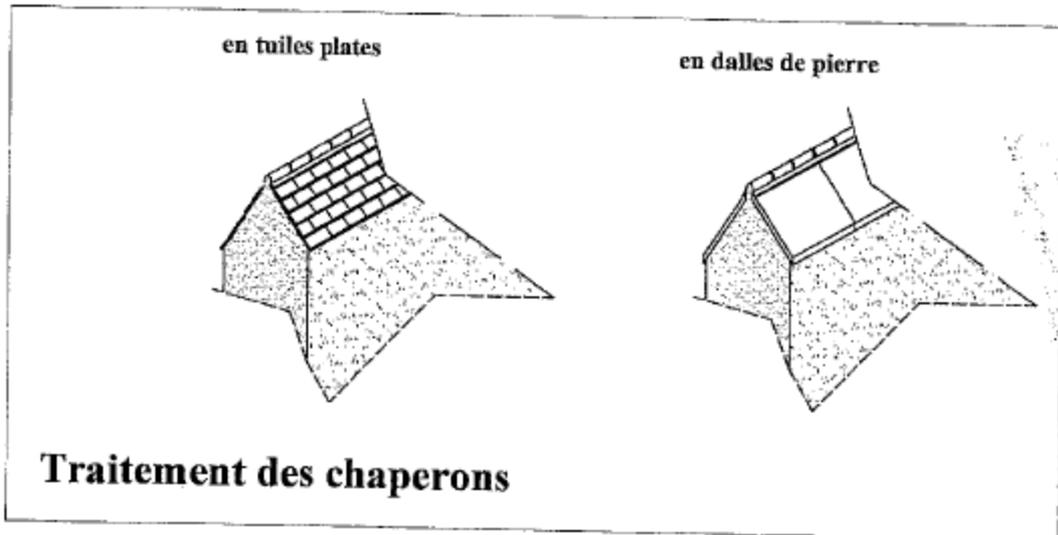
11



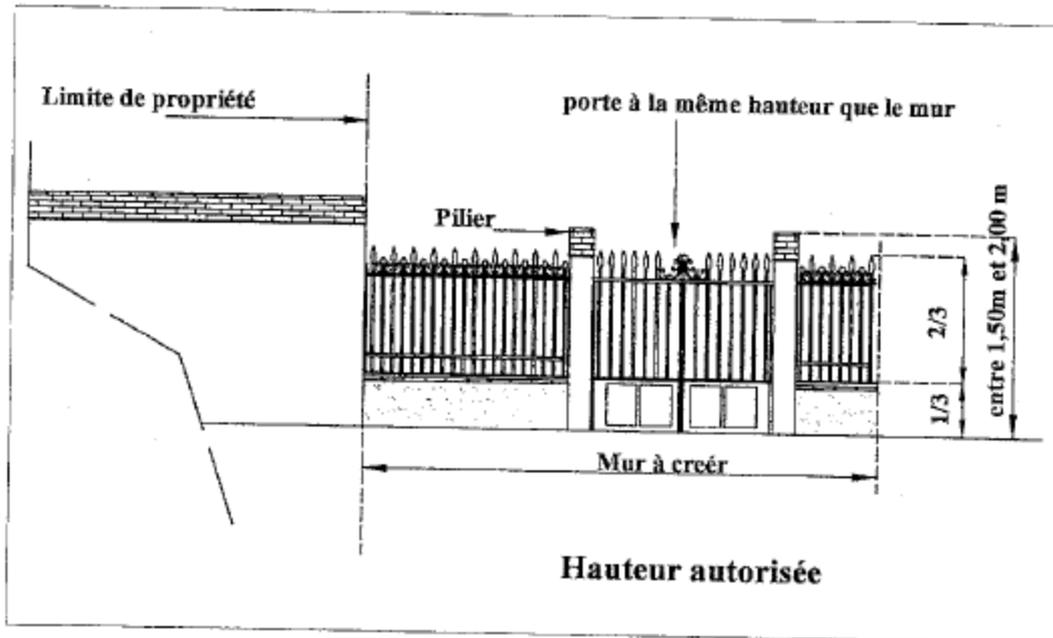


13





15



16

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Uc1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- toutes constructions et aménagements en sous-sol ;
- les entrepôts ou réserves ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, hôtels, les entreprises d'activité ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule

ARTICLE Uc2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitat, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- les garages accolés ou non à la construction principale, couverts ou partiellement clos, dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Uc3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les extensions et aménagements des constructions existantes desservies par une voie privée existante sont autorisés.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. – Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE Uc4 : Desserte par les réseaux

1. – Alimentation en eau potable

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

2. – Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Uc5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique et dans une profondeur maximale de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire sur l'emplacement initial.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 1 peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité ou d'intérêt général.

ARTICLE Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative en observant alors une marge de reculement ne pouvant être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage avec, toutefois, un minimum de 8 mètres si la façade comporte soit au moins une baie principale assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, soit une véranda.

Pour les garages clos, accolés ou non, l'implantation doit se faire soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres au moins. Il en va de même pour les garages couverts ou partiellement clos.

ARTICLE Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 2,50 mètres aux annexes et aux garages non accolés.

ARTICLE Uc9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE Uc10 : Hauteur maximale des constructions

1. – Pour les constructions neuves

1.1.- S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres depuis le sol naturel.

Le niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R + 1 + combles ou R + combles avec encuvement.

1.2. – S'agissant des annexes

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 6 mètres au point le plus haut depuis le sol naturel.

2. Pour les extensions des bâtiments existants

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres.

3. Règles particulières

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE Uc11 : Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. – Pour les constructions neuves

1.1. – S'agissant des constructions principales

1.1.1. – Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Configuration des toitures**

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

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ **Les matériaux de toiture**

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Sienne.

➤ **Les éléments secondaires**

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ **Éclairéments en toiture**

Dispositions générales :

Lorsque l'éclairément des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ **Les lucarnes**

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ **Les châssis de toit**

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ **Les avant-toits**

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes.

➤ **Panneaux solaires**

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encadrements, dans le cadre des bâtiments R+ combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ **La finition des murs**

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

Les murs pignons doivent former dosseret (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Les différents murs des bâtiments doivent être recouverts d'un enduit traditionnel gratté, lissé ou taloché ou réalisés en pierre meulière.

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ **Les couleurs des murs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3. - Les ouvertures

➤ **La composition**

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouverture au maximum, non compris les portes d'entrée, portes de garage et lucarnes.

➤ **L'aspect**

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

1.1.4. Les volets

Les volets doivent être à battants en façade sur rue. Ils sont soit persiennés, soit partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales. L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2. S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou tout autre matériau recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse.
- soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie composée d'essences locales et variées

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1.- Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite. Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2.- Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise. Les proportions à respecter sont celles-ci :
 - la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.- Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4.- Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3.- S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4.- S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article Uc11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

2. – Pour les constructions existantes

Les dispositions de l'article Uc11 relatives aux constructions neuves trouvent application sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre qui empêche le respect des dispositions de cet article.

Dans ce cas, les travaux ne peuvent être ainsi entrepris que s'ils n'aggravent pas la non conformité aux prescriptions en vigueur, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

3.- Pour les éléments remarquables

Tout élément remarquable dûment recensé et figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment le maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

ARTICLE Uc12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

Cette obligation n'est pas applicable aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. – Constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général

Un nombre de places de stationnement suffisant doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

ARTICLE Uc13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité en privilégiant les plantations d'essences locales : bosquets ligneux, plantations ligneuses....

Les parties de terrain comprises entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées).

Le nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes doit correspondre à une moyenne d'un arbuste pour 100 m² de terrain et d'un arbre pour 200 m² de terrain en sus des plantations équivalentes à des haies de clôtures.

Les plantations ligneuses sont prises en compte dans ce calcul.

La surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 40% de la superficie totale de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ud1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité commerciale ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile ou les nuisances phoniques.
- les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux

ARTICLE Ud2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions de services médicaux et sanitaires ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- en secteur Udb, les extensions du bâtiment existant à condition qu'il s'agisse d'un établissement médicalisé et que ces extensions soient situées à l'arrière du bâtiment existant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les extensions et aménagements des constructions existantes desservies par une voie privée existante sont autorisés.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE Ud4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Ud5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ud6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 1 peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité ou d'intérêt général.

Dans le secteur Uda :

Les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement

Dans le secteur Udb

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points".

ARTICLE Ud7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de ladite limite en observant toutefois une marge de reculement minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ud8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ud10 : Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu

Dans le secteur Uda

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur Udb

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE Ud11 : Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions prévues par l'article susvisé ne doivent néanmoins pas avoir pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

ARTICLE Ud12 : Stationnement

1. - Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

Le constructeur peut le cas échéant :

- soit être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc

public de stationnement, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. – Constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général

Un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules à moteur et vélos doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

ARTICLE Ud13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ue1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité commerciale ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à usage de commerce, artisanat, industrie, entrepôt, habitat et bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités, à l'exception de la valorisation du bâtiment du château existant spécifiée à l'article 2.

ARTICLE Ue2 : Occupation et utilisation des sols à des conditions particulières

Sont admis :

- la valorisation du bâtiment du château existant en y permettant l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux ;
- les garages couverts ou partiellement clos et les annexes sous réserve de leur compatibilité avec les milieux environnants ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les extensions et aménagements des constructions existantes desservies par une voie privée existante sont autorisés.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. – Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE Ue4 : Desserte par les réseaux

1. – Alimentation en eau potable

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

2. – Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Ue5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme qui prévoient notamment que "Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points".

ARTICLE Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-18 du code de l'urbanisme qui prévoient la prescription suivante : " A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres".

ARTICLE Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue10 : Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 20 mètres.

ARTICLE Ue11 : Aspect extérieur des constructions

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

Une telle prescription générale ne doit néanmoins pas avoir pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Tout élément remarquable dûment recensé et figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment le maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

Le château est protégé dans le présent PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; dans ce cadre, l'aspect de la façade existante doit être conservé en l'état. Seul l'entretien de la façade est autorisé.

Les clôtures repérées doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en autorise pas la conservation.

ARTICLE Ue12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

Le constructeur peut le cas échéant :

- soit être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6x2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé une seule place de stationnement par logement.

2.2. – Constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général

Un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules à moteur et vélos doit être prévu correspondant aux besoins dudit équipement.

ARTICLE Ue13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou à défaut remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ou à des secteurs qui, dans la logique d'un renouvellement urbain, commandent une opération d'ensemble. La commune comprend sept zones à urbaniser : les zones AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf et AUg.

➤ La zone AUa

La zone AUa se situe dans entre la voie TGV et la limite Sud-Ouest de centre bourg. Elle est destinée à accueillir un ensemble d'activités économique et de l'habitat en dehors du secteur affecté par le bruit de l'interconnexion TGV (250 m vis-à-vis de l'axe du TGV).

➤ La zone AUb

La zone AUb se situe dans le cœur du bourg. Elle est actuellement occupée par une entreprise horticole vouée prochainement à une délocalisation afin de permettre une consolidation du tissu urbain traditionnel du centre bourg.

➤ La zone AUc

La zone AUc comprend deux secteurs destinés à l'extension urbaine périphérique du centre ancien. Le second sous-secteur, AUcb, est situé en limite Ouest du bourg le long de l'allée Verte.

➤ La zone AUd

La zone AUd comprend deux périmètres géographiques destinés à l'implantation d'équipement collectifs nécessaires à la vie locale. Le premier est situé au Nord du bourg. Le second est situé au Sud du bourg le long de la rue du Bout du Monde.

➤ La zone AUe

La zone AUe, située au Nord –Est du bourg, est une zone mixte susceptible d'accueillir pour partie des services médicaux, pour partie des constructions à usage d'habitat.

➤ La zone AUf

La zone AUf, située au Nord du bourg et en limite Ouest du site du centre de réadaptation cardiaque (secteur Uda), est destinée à permettre une éventuelle extension dudit centre.

➤ La zone AUg

La zone AUg, située dans le hameau du Gibet, est destinée à accueillir une extension résidentielle très modérée dudit hameau.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUa1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité ;
- toutes constructions et aménagements en sous-sols ;
- les dépôts de véhicule accidentés et autres objets endommagés ou inusités ;
- les constructions à usage d'habitations autres que celles admises à l'article AUa2

ARTICLE AUa2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments et à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au bâtiment d'activité ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient situées en dehors du secteur affecté par le bruit de l'interconnexion TGV (250 m vis-à-vis de l'axe du TGV) ;
- les activités industrielle et artisanales, les services sous réserve que :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les activités liées à l'exploitation de pépinière et d'horticulture sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- les aires de stockage des matières, dans la mesure où elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et où l'aménagement des abords est conçu en vue de constituer un écran visuel

SECTION 2.- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa3 : Accès et voirie

1. – Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. – Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUa4 : Desserte par les réseaux

1. – Alimentation en eau potable

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

2. – Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

Les aires de stationnement des véhicules comportant plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif déshuileur avant rejet dans le milieu naturel ou leur raccordement sur le réseau public.

3. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

4. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUa5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme qui prévoient notamment que "Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points".

ARTICLE AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-18 du code de l'urbanisme qui prévoient la prescription suivante : " A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres".

ARTICLE AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUa10 : Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R+1+combles sans encuvement ou R+combles avec encuvement.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE AUa11 : Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions prévues par l'article susvisé ne doivent néanmoins pas avoir pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

ARTICLE AUa12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement.

2.2. – Constructions à usage autre que l'habitat

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUa13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité.

Pour les constructions à destination d'habitation, la surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 40 % de la superficie totale de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUb1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule
- les constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités.

ARTICLE AUb2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- les extensions des constructions à usage d'habitat, sous réserve :
 - qu'elles ne soient pas supérieures à 25 % de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec leur milieu environnant.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que :
 - la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;
 - l'aspect dudit bâtiment ne porte pas atteinte au caractère ancien du bourg ;

- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- les garages accolés ou non à la construction principale, couverts ou partiellement clos, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUb4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUB5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement.

Des implantations différentes de celles définies pour les constructions principales peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformation électrique et de détente de gaz, nécessaires aux bâtiments autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

1. – Pour les constructions principales

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies sous la réserve ci-après mentionnée : les constructions doivent être implantées dans le prolongement et/ou la continuité de celui des bâtiments voisins qui se trouve le moins en retrait de l'alignement de la rue.

2. – Pour les annexes

Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.

Les vérandas doivent se situer sur l'arrière des constructions.

ARTICLE AUb7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.- Pour les constructions principales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit directement sur une ou plusieurs limites séparatives ; toutefois, dans le cas où la construction se situe entre une parcelle construite sur une des limites séparatives et une parcelle non construite, le bâtiment doit être implanté en continuité avec l'immeuble existant ;
- soit en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

2.- Pour les annexes

Les annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives ; toutefois, au-delà d'une bande de 30 mètres depuis la voie de desserte, l'implantation en limite séparative se limitera à deux annexes, qui seront accolées obligatoirement aux annexes situées sur les parcelles voisines, lorsqu'elles existent.

3.- Pour les garages

Pour les garages clos, accolés ou non, l'implantation doit se faire soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres au moins. Il en va de même pour les garages clos ou partiellement clos.

ARTICLE AUb8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale ou une véranda en vis-en-vis. Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire.

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimum de 2,50 mètres pour les annexes et les garages non accolés.

ARTICLE AUb9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. En cas de constructions d'habitat groupé ou collectif, l'emprise au sol pourra être portée à 65% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les équipements collectifs ou d'intérêt général et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE AUb10 : Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

1. – S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faitage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le trottoir et le terrain recevant la construction, la hauteur se calcule par rapport au niveau du trottoir.

Lorsque le terrain présente une pente perpendiculaire au trottoir (pente prise dans la profondeur de la parcelle), la hauteur se calcule par rapport au point le plus bas du niveau du bâtiment.

Lorsque le terrain présente une pente parallèle au trottoir, la hauteur se calcule par la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R+1+combles sans encuvement ou R+combles avec encuvement.

Le niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

2. – S'agissant des annexes

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 4,50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE AUB11 : Aspect extérieur des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. – Pour les constructions neuves

1.1. – S'agissant des constructions principales

1.1.1. – Les toitures

➤ Configuration des toitures

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

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ Les matériaux de toiture

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Sienne.

➤ Les éléments secondaires

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ **Éclairéments en toiture**

Lorsque l'éclairément des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ Les lucarnes

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne peut pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ **Les avant-toits**

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes.

➤ **Panneaux solaires**

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encuvements, dans le cadre des bâtiments R+ combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ La finition des murs

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

Les murs pignons doivent former dossier (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3. - Les ouvertures

➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

➤ L'aspect

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

1.1.4. Les volets

Les volets doivent être à battants en façade sur rue. Ils sont soit persiennés, soit partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales. L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2. S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou tout autre matériau recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse.
- soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie composée d'essences locales et variées

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1. - Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite.

Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2. -Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise. Les proportions à respecter sont celles-ci :
 - la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.-Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4. - Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article A Ub11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

2. – Pour les constructions existantes

Les dispositions de l'article AUb11 relatives aux constructions neuves trouvent application sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre qui empêche le respect des dispositions de cet article.

Dans ce cas, les travaux ne peuvent être ainsi entrepris que s'ils n'aggravent pas la non conformité aux prescriptions en vigueur, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AUb12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, des emplacements doivent être aménagés pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. – Constructions à usage d'équipements collectifs

Un nombre de places de stationnement suffisant doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

ARTICLE AUb13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité en privilégiant les plantations d'essences locales : bosquets ligneux, plantations ligneuses....

Les parties de terrain comprises entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées).

Le nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes doit correspondre à une moyenne d'un arbuste pour 100 m² de terrain et d'un arbre pour 200 m² de terrain en sus des plantations équivalentes à des haies de clôtures.

Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans le calcul.

La surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 30 % de la superficie totale de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUc1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité ;
- toutes constructions et aménagements en sous-sol ;
- les constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités.

ARTICLE AUc2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- les annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- les garages accolés ou non à la construction principale, couverts ou partiellement clos, dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUc3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUc4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUc5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. – Pour les constructions principales

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies sous la réserve ci-après mentionnée : les constructions doivent être implantées dans le prolongement et/ou la continuité de celui des bâtiments voisins qui se trouve le moins en retrait de l'alignement de la rue.

2. – Pour les annexes

Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.

Les vérandas doivent se situer sur l'arrière des constructions.

ARTICLE AUc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AUca

1.- Pour les constructions principales

Les constructions doivent être implantées :

- soit directement sur une ou plusieurs limites séparatives ; toutefois, dans le cas où la construction se situe entre une parcelle construite sur une des limites séparatives et une parcelle non construite, le bâtiment doit être implanté en continuité avec l'immeuble existant ;
- soit en retrait de cette limite séparative en observant alors une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

2.- Pour les annexes

Les annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives ; toutefois, au-delà d'une bande de 30 mètres depuis la voie de desserte, l'implantation en limite séparative se limitera à deux annexes, qui seront accolées obligatoirement aux annexes situées sur les parcelles voisines, lorsqu'elles existent.

3.- Pour les garages

Pour les garages clos, accolés ou non, l'implantation doit se faire soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres au moins. Il en va de même pour les garages clos ou partiellement clos.

Dans le secteur AUcb

Les constructions de toute nature doivent être implantées en retrait de la limite séparative en observant une marge de reculement ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1.- Pour les constructions principales

Est interdite toute construction située derrière un bâtiment sur rue et qui serait plus haute que celui-ci.

2.- Pour les annexes et les garages non accolés

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUc9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE AUc10 : Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

1. – Pour les constructions neuves

1.1. S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le trottoir et le terrain recevant la construction, la hauteur se calcule par rapport au niveau du trottoir.

Lorsque le terrain présente une pente perpendiculaire au trottoir (pente prise dans la profondeur de la parcelle), la hauteur se calcule par rapport au point le plus bas du niveau du bâtiment.

Lorsque le terrain présente une pente parallèle au trottoir, la hauteur se calcule par la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R+1+combles sans encuvement ou R+combles avec encuvement.

Le niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

1.2. – S'agissant des annexes

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 4,50 mètres au point le plus haut.

2.- Pour les extensions des bâtiments existants

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres.

ARTICLE AUc11 : Aspect extérieur des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. - S'agissant des constructions principales

- Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

➤ Configuration des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. En tout état de cause, un minimum de 20 tuiles/m² est prescrit.

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ Les matériaux de toiture

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Sienne.

➤ Les éléments secondaires

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ Éclairéments en toiture

Lorsque l'éclairément des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ Les lucarnes

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne peut pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ Les avant-toits

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes.

➤ Panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encuvements, dans le cadre des bâtiments R+ combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ La finition des murs

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

Les murs pignons doivent former dossier (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle,

beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3. - Les ouvertures

➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum, non compris les portes d'entrée, portes de garage et lucarnes.

➤ L'aspect

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

1.1.4. Les volets

Les volets doivent être à battants en façade sur rue. Ils sont soit persiennés, soit partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales. L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2. S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou tout autre matériau recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse.
- soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie composée d'essences locales et variées

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1. - Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite.

Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2.- Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise. Les proportions à respecter sont celles-ci :
 - la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.-Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4. - Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article A Uc11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

ARTICLE AUc12 : Stationnement

1. - Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, des emplacements doivent être aménagés pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. - Nombre d'emplacements

2.1. - Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. - Constructions à usage d'équipements collectifs

Un nombre de places de stationnement suffisant doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

ARTICLE AUc13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou à défaut remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité en privilégiant les plantations d'essences locales : bosquets ligneux, plantations ligneuses....

Les parties de terrain comprises entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées).

Le nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes doit correspondre à une moyenne d'un arbuste pour 100 m² de terrain et d'un arbre pour 200 m² de terrain en sus des plantations équivalentes à des haies de clôtures.

Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans le calcul.

La surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 40 % de la superficie totale de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUc14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUd1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à des équipements collectifs ou d'intérêt général ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités artisanales, industrielles et/ou commerciales

ARTICLE AUd2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les équipements collectifs ou d'intérêt général, les infrastructures de loisirs et sportives ainsi que les constructions à usage d'habitat, sous réserve de leur intégration dans le site;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

SECTION 2.- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. – Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUd4 : Desserte par les réseaux

1. – Alimentation en eau potable

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

2. – Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3.- Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4 – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUd5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUd6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme qui prévoient notamment que "Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points".

ARTICLE AUd7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-18 du code de l'urbanisme qui prévoient la prescription suivante : " A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres".

ARTICLE AUd8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUd9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE AUd10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres.

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE AUd11 : Aspect extérieur des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions prévues par l'article susvisé ne doivent néanmoins pas avoir pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

ARTICLE AUd12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d'emplacements

Il doit être créé une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général, un nombre de places de stationnement suffisant doit être créé en fonction des besoins dudit équipement.

ARTICLE AUd13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUd14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUe1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité ;
- toutes constructions à l'exception de celles admises à l'article AUe2
- toutes constructions et aménagements en sous-sol ;
- toutes nouvelles constructions se situant dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et des forêts.

ARTICLE AUe2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, les constructions de services médicaux ainsi que les annexes et services qui y sont liés, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par parcelle ;
- les garages accolés ou non à la construction principale, couverts ou partiellement clos, dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que la destination soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les aires de stockage des matières, dans la mesure où elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et où l'aménagement des abords est conçu en vue de constituer un écran visuel ;

- l'extension des constructions existantes situées dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts sous réserve qu'elle n'excède pas 10 % de la surface de plancher.

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUe4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUe5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire sur l'emplacement initial.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité ou d'intérêt général.

ARTICLE AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative en observant alors une marge de reculement ne pouvant être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage avec, toutefois, un minimum de 8 mètres si la façade comporte soit au moins une baie principale assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, soit une véranda. Dans le cas contraire, le minimum est établi à 4 mètres.

Pour les garages clos, accolés ou non, l'implantation doit se faire soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 mètres au moins. Il en va de même pour les garages couverts ou partiellement clos.

ARTICLE AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. – Pour les constructions principales

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale (habitation ou travail) ou une véranda en vis-à-vis.

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire.

2. – Pour les annexes et les garages non accolés à une construction

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE AUe9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat individuel ne peut pas excéder 40 % de la surface de la propriété.

ARTICLE AUe10 : Hauteur maximale des constructions

1. – Pour les constructions neuves

1.1. S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres depuis le sol naturel.

Le niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

1.2. – S'agissant des annexes

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 6 mètres au point le plus haut.

2.- Pour les extensions des bâtiments existants

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres.

3.- Règles particulières

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE AUe11 : Aspect extérieur des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitat

1.- S'agissant des constructions principales

- Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

➤ Configuration des toitures

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

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ Les matériaux de toiture

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Sienne.

➤ Les éléments secondaires

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ Éclairéments en toiture

Lorsque l'éclairément des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ Les lucarnes

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne peut pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ Les avant-toits

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes.

➤ Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encuevements, dans le cadre des bâtiments R + combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ La finition des murs

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

Les murs pignons doivent former dossier (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3. - Les ouvertures

➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum, non compris les portes d'entrées, portes de garage et lucarnes.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

➤ L'aspect

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair)

1.1.4. Les volets

Les volets doivent être à battants en façade sur rue. Ils sont soit persiennés, soit partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales. L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2. S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou tout autre matériau recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse.
- soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie composée d'essences locales et variées

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1. - Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite.

Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2.- Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise

entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise. Les proportions à respecter sont celles-ci :

- la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.-Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4. - Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article A Ue11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

ARTICLE AUe12 : Stationnement

1. - Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, des emplacements doivent être aménagés pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;

- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d'emplacements

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. – Constructions à usage autre que l'habitat

2.2.1.- Constructions à usage d'activités industrielles et commerciales

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2.2.2.- Constructions à usage d'activités commerciales, service

- Il doit être aménagé 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- Il doit être aménagé 1 place pour deux chambres d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 place/chambre supplémentaire au-delà de 100 chambres et 1 place d'autocar pour 50 chambres

ARTICLE AUe13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUf1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- toutes constructions et aménagements en sous-sol ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile et les nuisances phoniques.
- les constructions à usage d'habitat autres que celles prévues à l'article AUf2, de commerces, artisanat, bureaux.

ARTICLE AUf2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions de services médicaux et sanitaires ainsi que les annexes, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments es annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par parcelle ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUF3 : Accès et voirie

1. – Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. – Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUF4 : Desserte par les réseaux

1. – Alimentation en eau potable

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

2. – Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUf5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUf6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme qui prévoient notamment que "lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points".

ARTICLE AUf7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-18 du code de l'urbanisme qui prévoient notamment que "Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points".

ARTICLE AUf8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUf9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUf10 : Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE AUf11 : Aspect extérieur des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions prévues par l'article susvisé ne doivent néanmoins pas avoir pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

ARTICLE AUf12 : Stationnement

1. – Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, des emplacements doivent être aménagés pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres ;

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. – Nombre d’emplacements

2.1. – Constructions à usage d’habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement dont au moins une couverte.

2.2. – Constructions à usage d’équipements collectifs

Un nombre de places de stationnement suffisant doit être prévu, correspondant aux besoins des équipements.

ARTICLE AUf13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf14 : Coefficient d’occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUg1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443.4 et R 443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, marres, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves ;
- les sous-sols enterrés ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule
- les constructions à usage de commerce, artisanat, bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités.

ARTICLE AUg2 : Occupation et utilisation des sols a des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitat, sous réserve que soient mis en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- les annexes ne servant pas de piscine ni de garage dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- les garages accolés ou non à la construction principale, couverts ou partiellement clos, dans la limite de 40 m² par unité foncière ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUg3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUg4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE AUg5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUg6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire sur l'emplacement initial.

Des implantations différentes de celles définies pour les constructions principales peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformation électrique et de détente de gaz, nécessaires aux bâtiments autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité ou d'intérêt général.

ARTICLE AUg7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite séparative en observant une marge de reculement être inférieure à 3 mètres. La façade principale devra être implanté parallèlement à la voie.

Pour les garages clos, accolés ou non, l'implantation doit se faire soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 mètres au moins. Il en va de même pour les garages clos ou partiellement clos.

ARTICLE AUg8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les annexes et les garages non accolés à une construction

Par rapport à la construction principale, il est imposé une distance minimale de 4 mètres pour les annexes et les garages non accolés.

ARTICLE AUg9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général, ne peut excéder 22% de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUg10 : Hauteur maximale des constructions

1. – Pour les constructions neuves

1.1.- S'agissant des constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (cheminées, antennes, ouvrages techniques et locaux techniques..) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 10 mètres depuis le sol naturel, soit R + combles + encuvement (R + 1 + combles étant exclu).

Le niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à la moitié de la longueur des murs gouttereaux et des pignons.

1.2. – S'agissant des annexes

Les annexes doivent avoir une hauteur maximale de 4,50 mètres au point le plus haut depuis le sol naturel

2. Pour les extensions des bâtiments existants

Les extensions sont autorisées si elles n'ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

3. Règles particulières

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE AUg11 : Aspect extérieur des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. – Pour les constructions neuves

1.1 – S'agissant des constructions principales

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif

individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

1.1.1. – Les toitures

➤ **Configuration des toitures**

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

En tout état de cause, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans de 45°.

Le débord des toitures ne doit pas excéder 30 cm.

➤ **Les matériaux de toiture**

La disposition et la teinte des tuiles doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée, de teinte champagne à terre de Siègne.

➤ **Les éléments secondaires**

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures.

Les gouttières doivent être de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées aux angles des façades ou des pignons, positionnées verticalement, et avoir la même teinte ainsi que le même aspect que les gouttières.

➤ **Éclaircissements en toiture**

Lorsque l'éclaircissement des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les outeaux sont interdits.

◆ Les lucarnes

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne peut pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être soit axées avec les ouvertures principales du niveau situé juste en dessous, soit alignées avec les trumeaux de ces ouvertures.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 d'une largeur minimale de 0,70 mètre.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées reçoivent une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

◆ Les châssis de toit

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

➤ Les avant-toits

Sur toutes les façades, les avant-toits sont composés, soit de corniche, soit d'un débord de toiture sur chevron.

Tant pour les corniches que pour les débords sur chevrons, le débord maximal est de 30 cm, y compris les gouttières.

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes.

➤ Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés pour autant qu'ils soient intégrés dans la toiture, qu'ils s'y confondent et qu'ils soient situés de préférence dans les pans de toiture non visibles de l'espace public.

1.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les encuevements, dans le cadre des bâtiments R+ combles, ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

➤ La finition des murs

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

Les murs pignons doivent former dossier (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

1.1.3. - Les ouvertures

➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

➤ L'aspect

- L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair).

1.1.4. Les volets

Les volets doivent être battants en façade sur rue. Ils sont soit persiennés, soit partiellement persiennés, soit composés de lattes verticales. L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert).

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

1.2. S'agissant des clôtures

Sont interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées

- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou tout autre matériau recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ou surmonté d'une lisse.
- soit d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie composée d'essences locales et variées

La reconstruction à l'identique d'un mur en pierre existant est autorisée.

Des parties pleines en maçonnerie enduite de même nature que celle de la construction principale sont autorisées à concurrence d'un tiers de la longueur totale de la clôture pour permettre l'incorporation des coffrets EDF, GAZ, EAU...

1.2.1.- Traitement des chaperons

Pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être exclusivement en pierres ou en tuiles plates ou en maçonnerie enduite.

Ils doivent présenter un ou deux pans.

1.2.2. -Les hauteurs

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, hauteur des piliers comprise. Les proportions à respecter sont celles-ci :
 - la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture ;
 - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres.

1.2.3.-Les ouvertures

Dans le cas où des piliers en maçonnerie enduite encadrent les ouvertures, la finition des piliers doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

1.2.4. - Les ouvrages de fermeture

Les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, éventuellement festonnées, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique desservant la propriété.

1.4. - S'agissant des annexes

D'une manière générale, toutes les prescriptions proposées dans l'article A Ug11 concernant les constructions principales doivent être respectées à l'exception des prescriptions spécifiques suivantes qui s'imposent :

- relativement aux couvertures, leur pente doit être comprise entre 35° et 45 ° ;
- relativement aux matériaux, ceux-ci doivent être en harmonie de couleur avec la construction principale.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bacs acier, plaques de type fibrociment ou apparenté sont interdites.

ARTICLE AUg12 : Stationnement

1. - Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit 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 prescriptions ci-après édictées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. - Nombre d'emplacements

2.1. - Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé deux places de stationnement dont au moins une couverte. Dans le cadre de logements locatifs aidés par l'État, une seule place de stationnement par logement est imposée.

2.2. - Constructions à usage autre que l'habitat

Construction à usage d'équipements collectifs

Un nombre de places de stationnement suffisant doit être prévu correspondant aux besoins des équipements.

ARTICLE AUg13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou à défaut, remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité en privilégiant les plantations d'essences locales : bosquets ligneux, plantations ligneuses....

Les parties de terrain comprises entre la voie de desserte et la construction, ainsi que celle correspondant au fond de parcelle, doivent être traitées par un aménagement paysager d'éléments plantés (haies, arbustes, arbres de haute tige d'essences locales et variées).

Le nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes doit correspondre à une moyenne d'un arbuste pour 100 m² de terrain et d'un arbre pour 200 m² de terrain.

Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans le calcul.

La surface des espaces verts et plantés sera d'au moins 40 % de la superficie totale de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUg14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage ou du caractère des éléments naturels qui la composent.

La commune comprend une zone naturelle au sein de laquelle se déclinent Trois secteurs.

Le secteur Na

Ce secteur, situé en des ensembles éclatés à l'Est, à l'Ouest et au Sud du territoire communal, couvre essentiellement les massifs boisés. Ce secteur comporte des espaces boisés classés et fait l'objet d'une protection stricte.

Le secteur Nb

Ce secteur, situé au cœur d'un massif boisé, accueille d'ores et déjà une construction à usage d'habitat. À l'intérieur dudit secteur, des constructions et extensions très limitées sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagés en application des dispositions du troisième alinéa de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme. Ce secteur comporte des espaces boisés classés.

Le secteur Nc

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du hameau du Gibet. Il correspond à l'emprise du C.C.A.S. existant. Seules les extensions et transformations des constructions existantes y sont admises. Ce secteur comporte des espaces boisés classés.

CHAPITRE 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION 1. – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans les Secteurs Na, Nb, et Nc :

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et R.443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- L'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- Les carrières et installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- Les entrepôts ou réserves ;
- Les sous-sols enterrés ;
- De manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - Pouvant atteindre à la salubrité et à la sécurité ;
 - Et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile ou les nuisances phoniques.

Dans les Secteurs Na et Nc :

- Toutes constructions nouvelles à vocation d'habitat, à l'exception des bâtiments détruits après sinistre en application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme ;

Dans le Secteur Na :

- Toutes nouvelles constructions se situant dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières de bois et des forêts.
- Les extensions des constructions existantes.

ARTICLE N2 : Occupation et utilisation des sols soumises a des conditions particulières

Dans le Secteur Na :

Sont admis :

- Les constructions, aménagements, installations et dépôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation :
 - de l'infrastructure ferroviaire ;
 - des lignes basses, moyennes et haute tension ;
 - des réseaux divers, d'eau et d'assainissement notamment.

Dans les Secteurs Na et Nb :

Sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires à la régulation et au Traitement des eaux, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers favorisant leur intégration dans le site;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le Secteur Nb :

Sont admises :

- Les constructions et extensions, à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le Secteur Nc :

Sont admises :

- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : Accès et voirie

Dans les Secteurs Nb et Nc :

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

Dans les Secteurs Nb et Nc :

1. - Alimentation en eau potable

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

En l'absence, d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression et sous réserve que le dispositif retenu ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvues, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dont les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des effluents agricoles doit faire l'objet d'un traitement préalable dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. – Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-18 du Code de l'urbanisme qui prévoient notamment que « lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance complétée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ».

Conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe la RD 231 classée à grande circulation.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-19 du code de l'urbanisme qui prévoient notamment la prescription suivante : « À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

ARTICLE N8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 : Hauteur maximal des constructions

Dans les Secteurs Nb et Nc :

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (ouvrages techniques, cheminées, antennes et locaux techniques) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus est limitée à 9 mètres.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonne qualité d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Dans les Secteurs Na et Nc :

Les aires de stationnement public doivent être préservées.

ARTICLE N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres cultivés et les plantations existantes doivent être maintenus, ou à défaut remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone, peu ou pas équipée, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est située en grande partie au centre du territoire communal ainsi qu'à proximité du hameau de la Guette et au Sud du hameau de la Dénicherie.

Elle comporte des espaces boisés classés (EBC).

CHAPITRE 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et R.443.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture des terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers tels que définis aux paragraphes a et b de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des conteneurs de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- les sous-sols enterrés ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités ;
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation, de la circulation automobile ou les nuisances phoniques ;
- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, artisanat, bureaux, hôtels et services non liées à l'activité agricole ;
- Toutes nouvelles constructions se situant dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et des forêts.

ARTICLE A2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis:

- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- les activités accessoires et strictement liées à l'activité agricole, à condition qu'elles soient réalisées dans un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU, ou qu'il s'agisse d'une extension modérée d'un bâtiment, ou qu'elles soient situées dans des bâtiments situés à proximité des bâtiments existants ;
- les constructions et aménagements accessoires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient liés aux bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU dont ils constituent une extension modérée ou qu'ils soient situés à proximité desdits bâtiments ou dans l'environnement immédiat du corps d'exploitation ;
- les constructions à usage de logements, sous réserve qu'elles soient destinées à l'exploitant ou à ses employés et qu'elles soient implantées en continuité de l'installation agricole et avec un accès routier commun ;
- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières sous réserve que le site et le milieu environnants soient respectés ;
- les constructions, aménagements, installations et dépôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation :
 - de l'infrastructure ferroviaire,
 - des lignes basses, moyennes et hautes tensions,

- des réseaux divers, d'eau et d'assainissement notamment.
- les extensions des constructions, sous réserve qu'elles ne soient pas supérieures à 30% de la surface hors œuvre nette (SHON) existante ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- l'extension des constructions existantes situées dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, sous réserve qu'elle n'excède pas 10% de la surface hors œuvre nette.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : Accès et voirie

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

2. - voirie

La voie assurant la desserte à un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux

1. - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression et sous réserve que le dispositif retenu ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/ eaux pluviales.

2.1 – Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite,

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du Sol et du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu'un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des effluents agricoles doit faire l'objet d'un traitement préalable dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

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

3. – Source et puits

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. – Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

5. – Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental et être d'accès facile pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111- du Code de l'urbanisme qui prévoient notamment que « lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance complétée

horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ».

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R.111-19 du Code de l'urbanisme qui prévoient notamment la prescription suivante : « À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sont admises sous réserve que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. à 4 mètres si la hauteur de la construction la plus basse est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

ARTICLE A9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 : Hauteur maximal des constructions

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (ouvrages techniques, cheminées, antennes et locaux techniques) étant exclu.

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus des bâtiments d'exploitation agricole est limitée à 13 mètres.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur les équipements collectifs, d'infrastructures et de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi que certains équipements agricoles exceptionnels tels que les silos de stockage de l'exploitation.

ARTICLE A11 : Aspect extérieur

L'ensemble des prestations mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages Techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc.), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Tout élément remarquable dûment recensé par le présent règlement et figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment maintien des formes, pentes et couvertures des toitures; remplacement à l'identique.

ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou à défaut remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

S O M M A I R E

- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

A) - Caractère du terrain

- . Situation
- . Site
- . Caractéristiques du terrain
- . Orientation, climat
- . Accès
- . Voisinage, vues
- . Eléments remarquables à prendre en compte (végétation)

B) - Rappel de certains détails architecturaux

- . Volumes
- . Ouvertures
- . Annexes
- . Matériaux et couleurs
- . Abords

C) - La végétation

- . Choix des végétaux
- . Composition des haies

- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Cette annexe qui s'inspire de travaux réalisés par le CAUE de Seine-et-Marne analyse différents paramètres à prendre en considération avant de construire. Ce sont :

- A - Les caractères du terrain
- B - Le rappel de certains détails architecturaux
- C - Le traitement des abords de la construction.

La construction est solidaire de son site; elle ne peut être considérée comme un objet indépendant, ainsi il convient avant d'entreprendre l'achat d'un terrain et la réalisation d'une maison, d'analyser différents paramètres.

A - Caractères du terrain

1 - Situation

Le choix de l'implantation d'une construction doit être si possible déterminée en fonction de la distance au lieu de travail, ou par rapport aux infrastructures de transports publics (SNCF...), en fonction de la présence d'équipements, de réseaux voirie

Il faut s'assurer de la constructibilité du terrain, et de sa situation dans les documents d'urbanisme. L'isolement possible ou définitif n'est en effet pas toujours avantageux, il est souhaitable de se renseigner du voisinage ainsi que des modifications futures de l'environnement proche (constructions...).

2 - Site

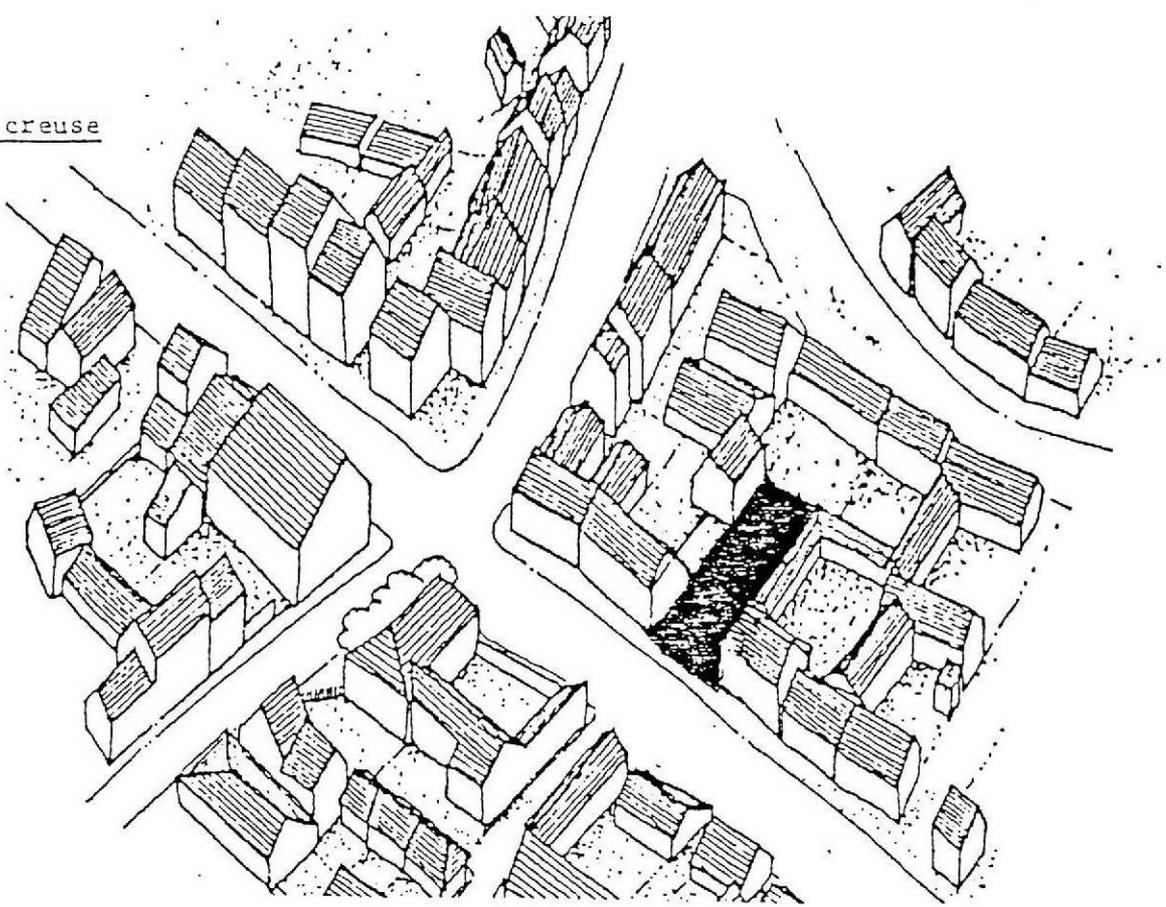
Le respect du site signifie le respect des lignes de force et des caractéristiques principales de celui-ci.

Le site varie d'une région à l'autre mais aussi d'une partie du village à l'autre.

Exemple : Dans une "dent creuse" les caractères essentiels à respecter sont :

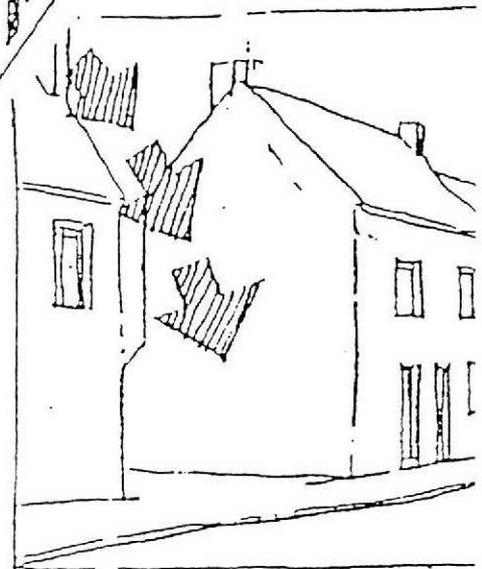
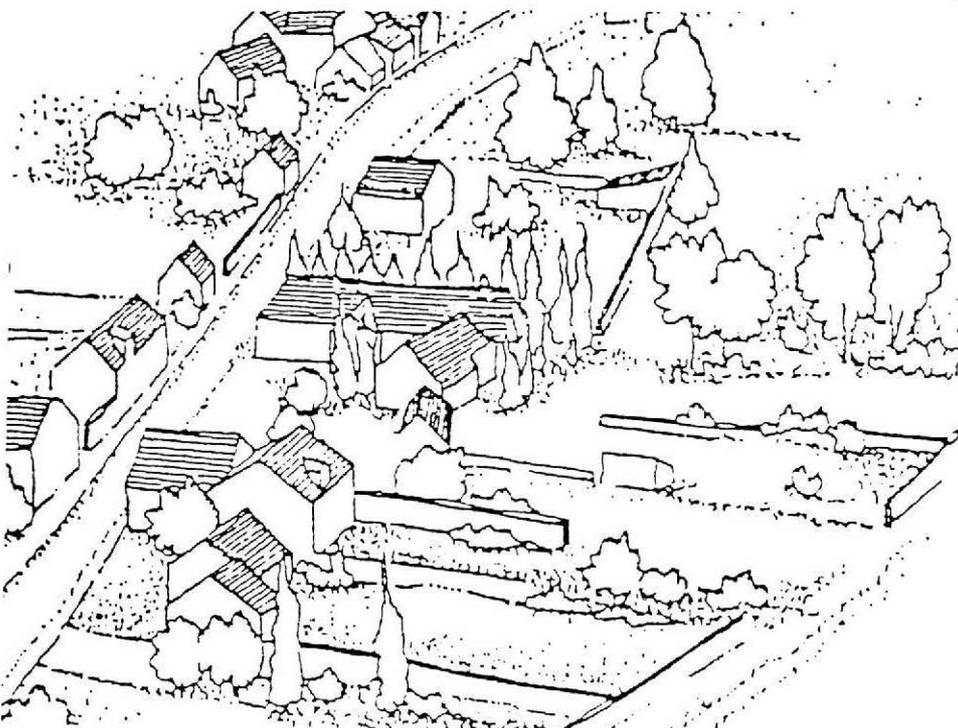
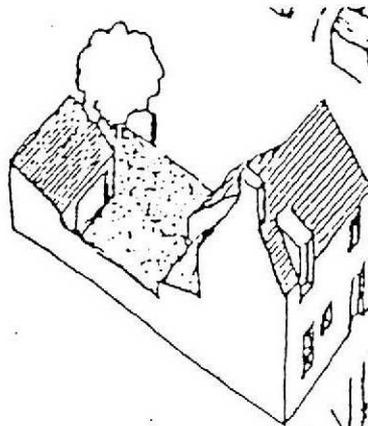
- . la continuité bâtie de la rue ;
- . l'implantation des constructions en général sur l'alignement de la rue
- . le sens des toitures parallèles ou perpendiculaire à la rue;
- . la hauteur courante des maisons, souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles ;
- . la pente des toitures assez forte (40° minimum);
- . le matériau et surtout les couleurs.

Dent creuse



Les abords du village présentent une structure moins ordonnée et moins dense.

Les maisons plus éparées sont implantées souvent en recul de l'alignement et en retrait des limites séparatives. Les éléments essentiels du site à analyser restent ceux cités précédemment ainsi que la végétation.



Un lotissement isolé

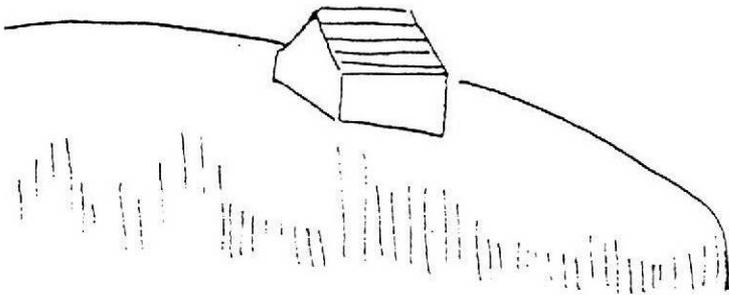
Les lotissements sont souvent caractérisés par une relative uniformité dans le découpage des parcelles, une certaine disparité des constructions, une implantation en retrait des limites et une totale hétérogénéité dans le choix des clôtures et des végétaux. le plus difficile dans ce cas est d'assurer une bonne liaison avec le bâti existant et garantir l'intimité de la parcelle.

Un espace naturel

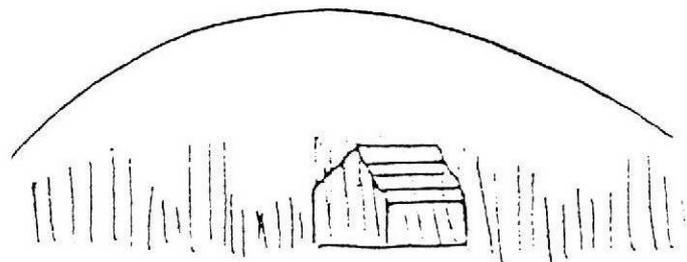
Les lignes essentielles à respecter sont celles du paysage naturel.

- Adaptation à la topographie
- Utilisation de la végétation comme un masque

NON

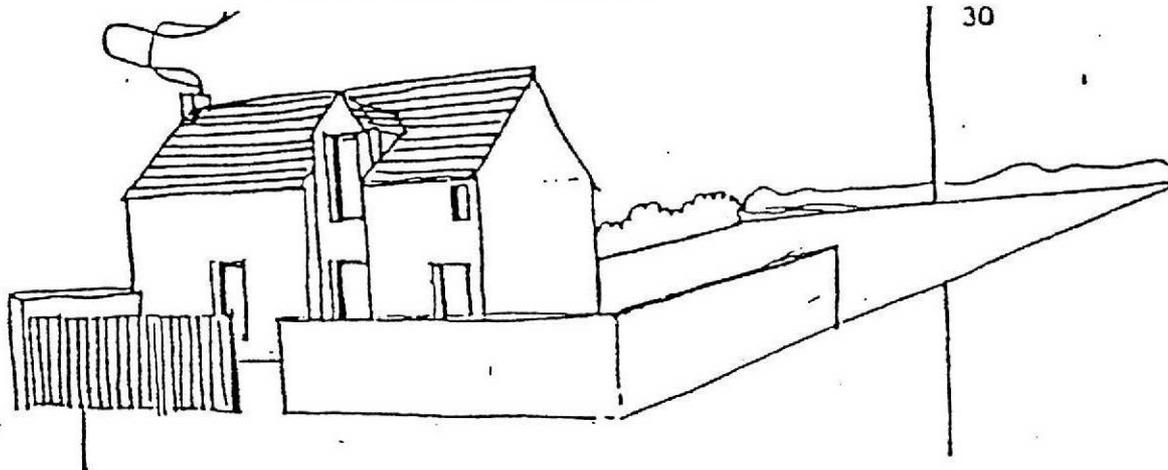


OUI

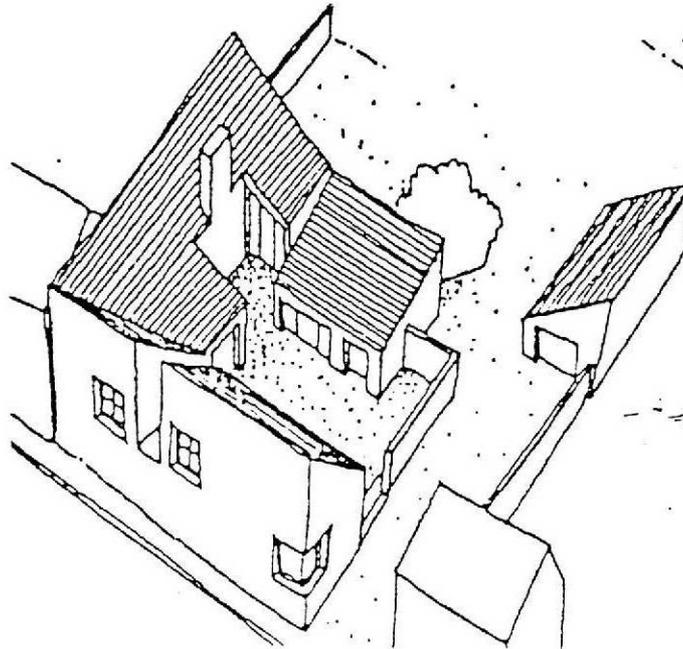


La taille et la forme d'un terrain peuvent déterminer des implantations préférentielles :

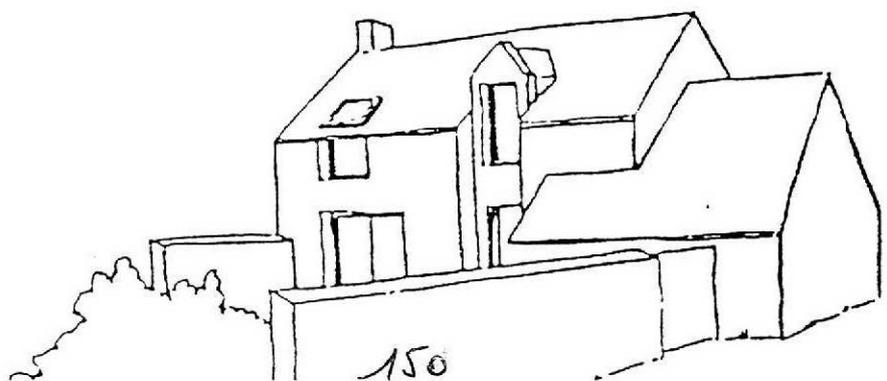
Terrain étroit et profond : implantation sur limites mitoyennes



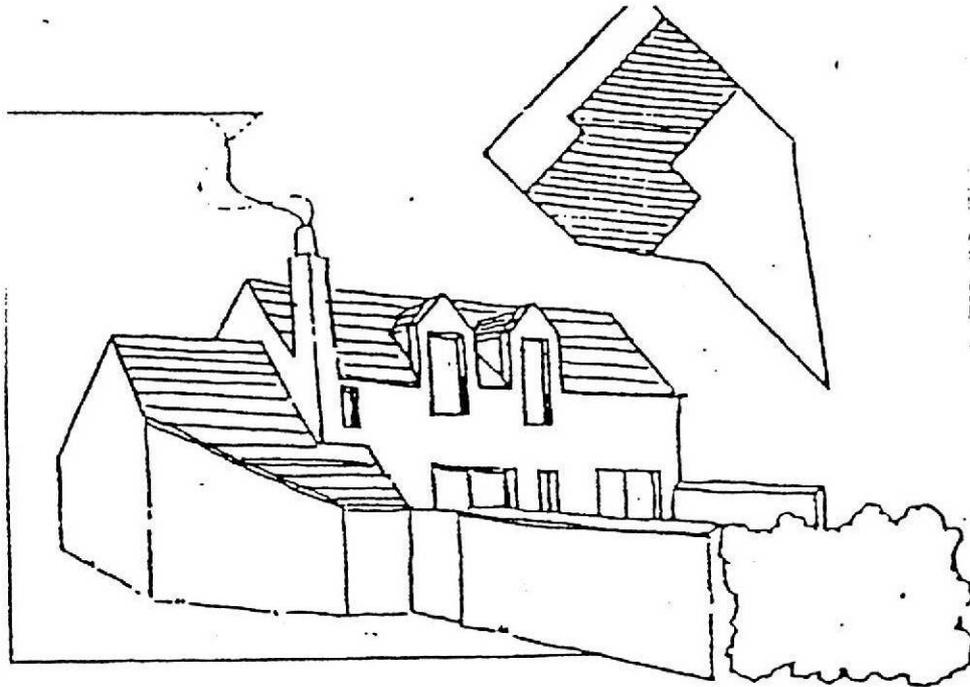
Terrain de faible superficie : maison autour d'un patio



Terrain présentant une grande façade sur rue et une faible profondeur :
Implantation pignon sur rue.



Si la forme est complexe, l'implantation doit être soignée.



Si au contraire, la parcelle est grande, la maison peut s'épanouir

Orientation climat

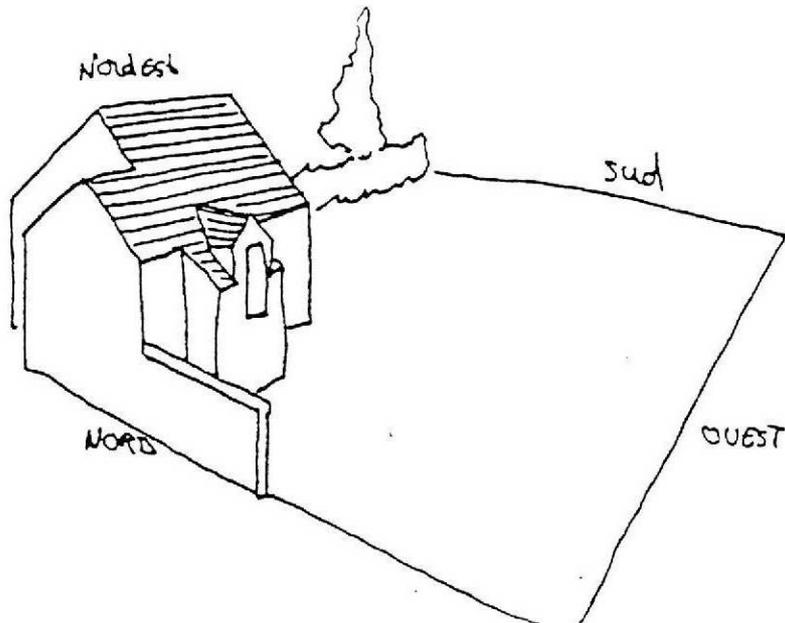
Les orientations peuvent intervenir dans le choix de l'implantation. Chaque terrain bénéficie d'un climat lié à la végétation au relief à la direction des vents, à la présence d'eau. Ces paramètres conditionnent l'équilibre thermique de la construction.

Exemple : Les façades au Nord et à l'Est restent froides et méritent une protection particulière, soit en y limitant le nombre des ouvertures, soit en y plaçant des espaces tampon (garage, cellier ...) et en soignant l'isolation.

Les baies vitrées placées au Sud et à l'Ouest apportent une énergie solaire gratuite.

La maison vit selon les heures de la journée. Certaines ouvertures à l'Est laisseront pénétrer la lumière du matin, la façade Sud sera inondée de soleil vers midi (séjour), une ouverture à l'Ouest permet de profiter de la fin de journée, le Nord offre une lumière constante sans soleil.

Dans notre région, il est souhaitable de disposer du maximum de terrain au Sud et à l'Ouest de la maison.

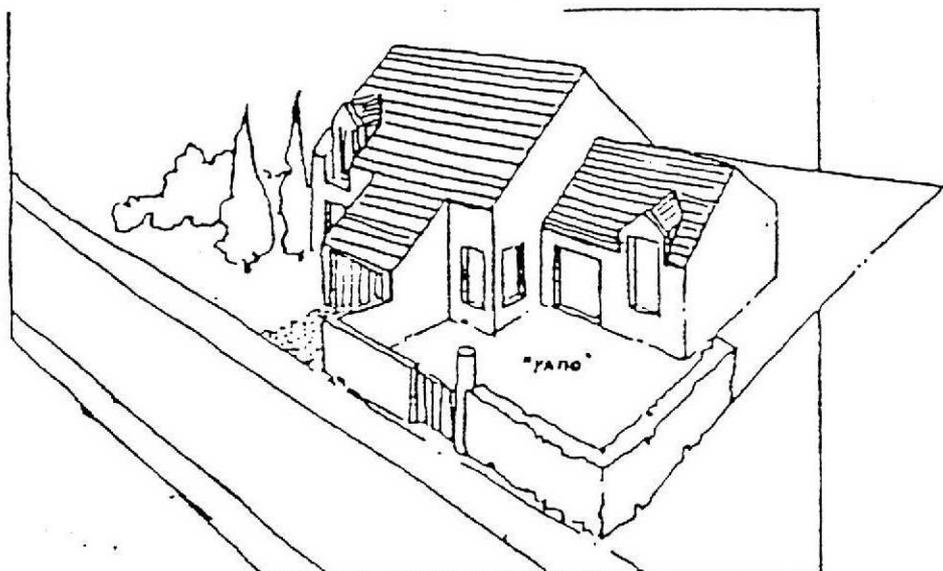


Les accès

Les accès déterminent les espaces d'accueil de stationnement..... leur traitement peut être différent ou uniforme.

Le voisinage, les vues

- Si la parcelle jouit d'une belle vue, on peut ouvrir des vues sur le paysage.
- Si au contraire, le paysage est sans intérêt ou les constructions avoisinantes gênantes, la maison peut s'articuler autour d'un jardin ou d'un patio.
- Si l'espace public est calme et intéressant il faut favoriser les espaces de liaison par la création d'ouverture ou de cheminement (schéma ci-dessous).



B - Rappel de certains détails architecturaux communs aux constructions traditionnelles

Le choix entre architecture traditionnelle et contemporaine est un faux problème, il appartient en réalité aux futurs occupants de la maison. Il est en tout cas souhaitable de faire appel à un architecte qui composera en concertation avec les futurs habitants, l'écriture des espaces et pourra coordonner les différents intervenants (maçons, métreurs, plombiers..).

La multiplication de constructions de faux style régional contribue à banaliser le paysage rural français en uniformisant les différentes architectures régionales traditionnelles et en les réunissant sous le dangereux vocable "d'architecture rustique" ou de style "campagnard".

Plusieurs éléments sont indispensables à une bonne interprétation des formes traditionnelles ; principalement :

- le volume des bâtiments
- les ouvertures
- les cheminées
- les combles
- les annexes
- les matériaux et couleurs
- les clôtures et abords

Les volumes

Il ne vous appartient pas dans la présente annexe de faire une synthèse des volumes rencontrés en Brie. Ce travail a été réalisé dans de nombreux ouvrages spécialisés. Sans constituer un appel exhaustif, on peut retenir quelques éléments communs aux constructions briardes.

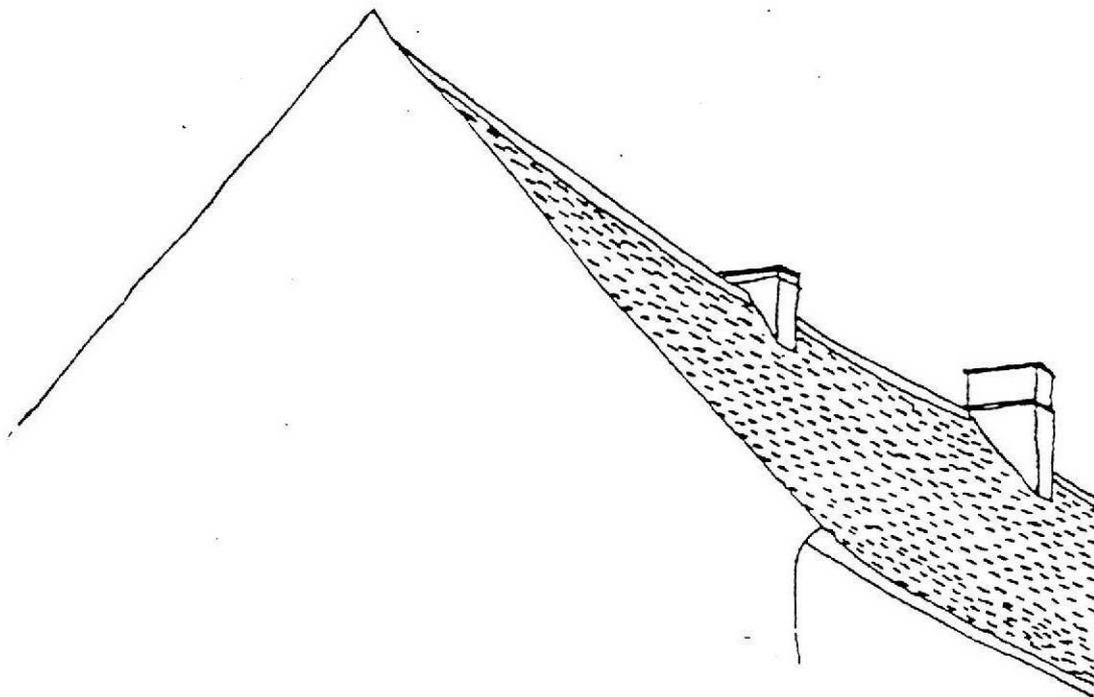
Les volumes sont simples. Leur hauteur correspond souvent à un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles sous toiture. Les maisons de ville ou de maître sont les plus hautes.

Les toits caractérisent également les volumes des maisons briardes. Les "2 pans" dominant

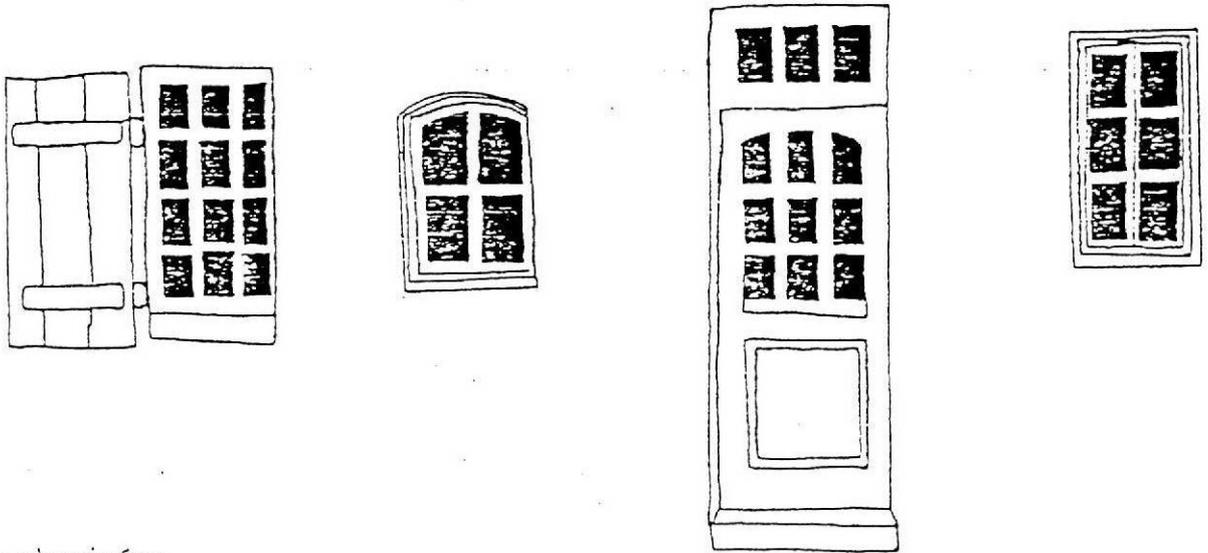
Les toits à quatre pans sont le plus souvent les toits des maisons bourgeoises, de maître ou de ville ou celles des constructions situées en angle de rues. Les toits à croupe sont très rares.

Les solins de rives et les faitages de toits sont construits d'un bourrelet de chaux grasse.

Les pignons sont caractéristiques, souvent enduits et aveugles. (cf. ci-dessous)



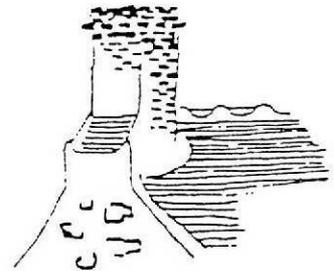
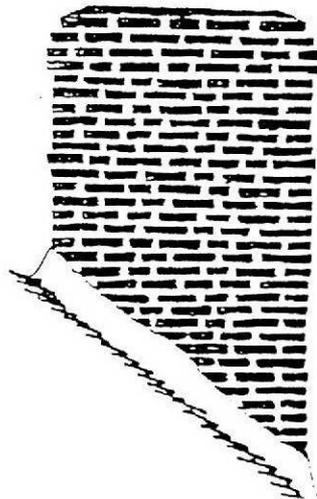
Quelques ouvertures recensées à Villeneuve-Saint-Denis



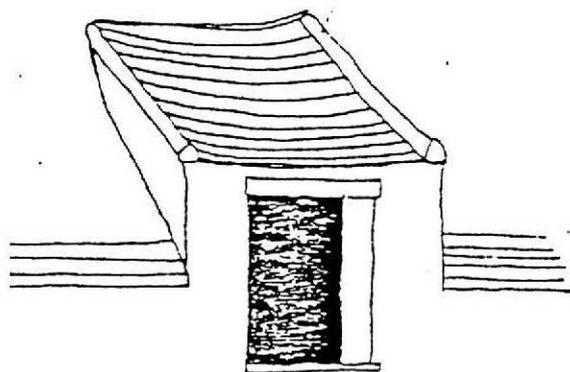
Les cheminées

Généralement, elles sont en brique souvent majestueuses, rectangulaires, étroites et hautes

Elles comportent parfois un petit pan de toiture en tuiles



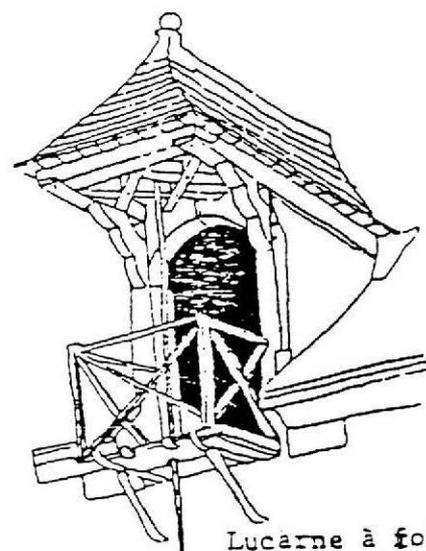
L'éclairage des combles



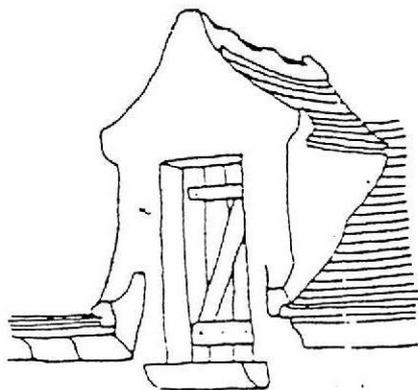
Lucarne rampante



Lucarne capucine



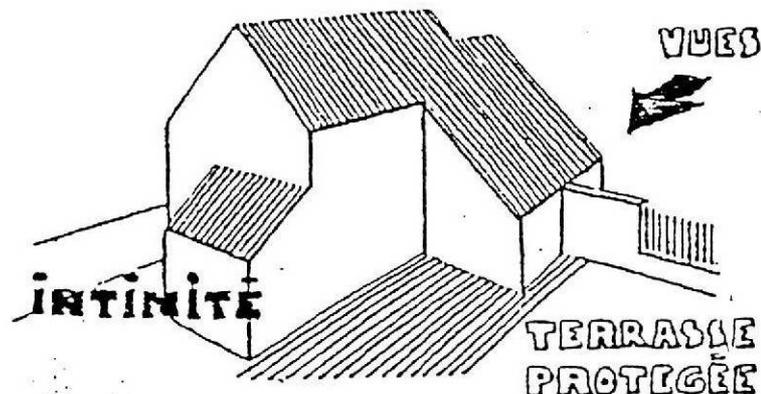
Lucarne à foin



Lucarne à battière

Annexes accolées

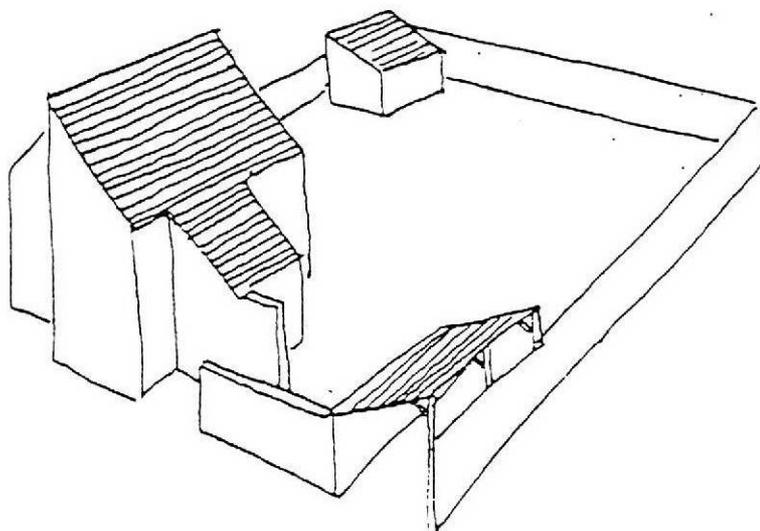
Elles peuvent présager une extension future et permettre une isolation par rapport aux voisins ou à un environnement sans intérêt.



Annexes indépendantes

Permettent de créer un espace de liaison en prolongeant les clôtures.

Afin que l'harmonie soit parfaite il est nécessaire de bâtir les annexes avec les mêmes matériaux et dans la même esprit que l'habitation.



Maison, annexes, clôture, trois éléments indissociables

Les matériaux et les couleurs concourent également à donner du caractère à créer une atmosphère

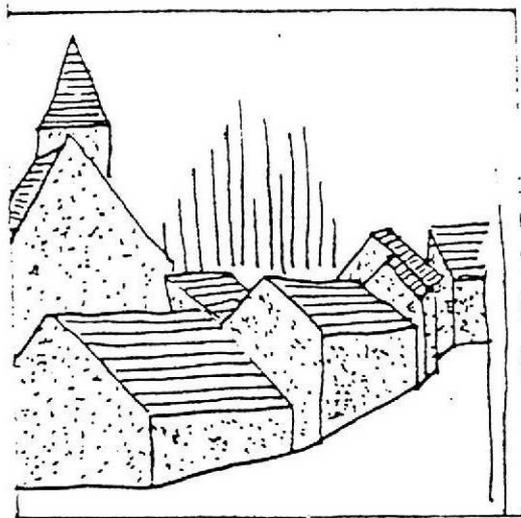
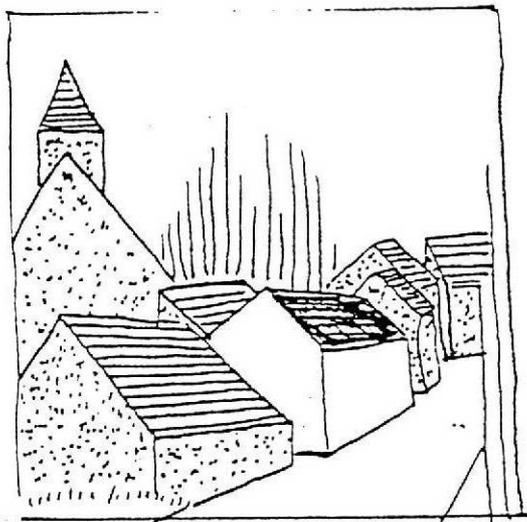
Matériaux

Il faut limiter le nombre de matériaux pour éviter l'incohérence, l'unité est aussi une loi de composition

- Eviter les imitations lassantes et souvent chères
- Préférer les matériaux naturels mêmes bruts (briques pleine, béton brut, bois

Couleurs

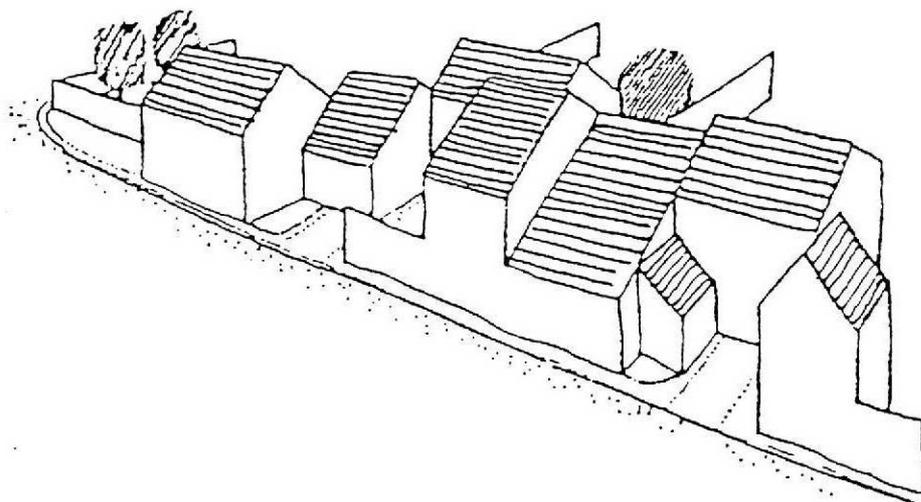
- . Proscrire le blanc, le blanc cassé, le blanc vanillé
- . Eviter les tuiles chocolat, rouges ou ardoise

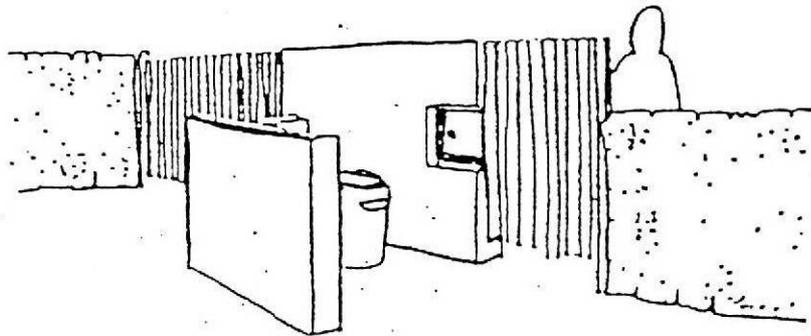


- . Les murs sont gris ocre ou pierre de ton soutenu
- . Les couleurs des tuiles plates sont brun vieilli ; la brique, le carrelage, le bois peuvent être utilisés pour souligner certains détails (porche, renforcement pignon...).
- . Les menuiseries seront peintes dans des tons proches de celui des enduits.

Les clôtures, les abords

Les clôtures permettent d'assurer la continuité visuelle de la rue, de renforcer l'intimité plus qu'un élément décoratif, elles doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux. Les villages de Seine-et-Marne se caractérisent par des murs de clôture de 1,80 m à 2 m de haut.



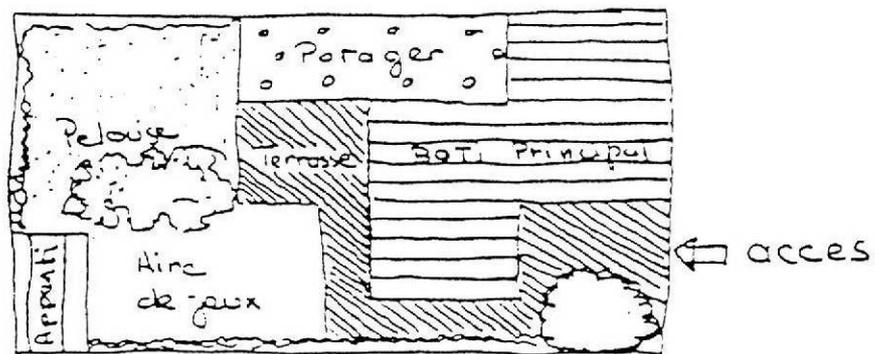


Les abords

Ignorer les abords de la construction c'est poser un appartement sur une parcelle. Les espaces extérieurs sont le prolongement de la construction.

Il est important de déterminer les différents usages que l'on souhaite faire des abords de la maison afin de différencier les traitements.

Exemple :



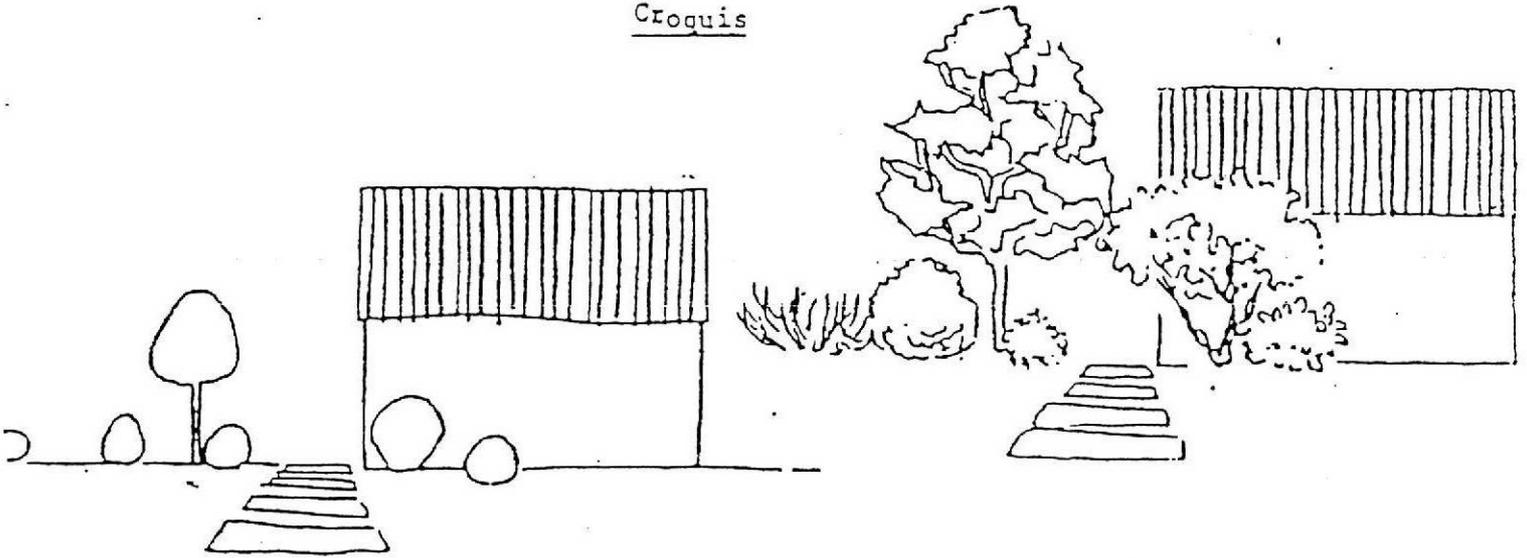
C - La Végétation

En plus de la prise en compte de certains végétaux existants, beaux arbres isolés, haies existante, il est souvent nécessaire de planter. Le choix des végétaux est la plupart du temps limitée à leur caractère spectaculaire ou formel. Pourtant leur rôle n'est pas seulement décoratif.

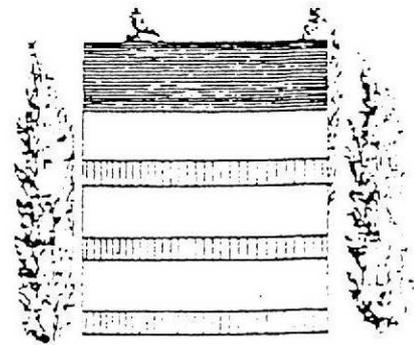
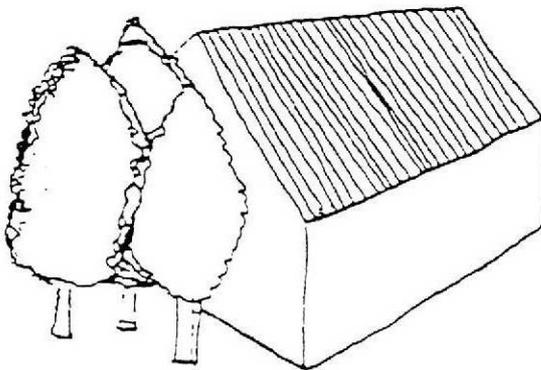
Choix des végétaux :

Ne pas choisir individuellement, il vaut mieux les associer en pensant à la taille adulte.

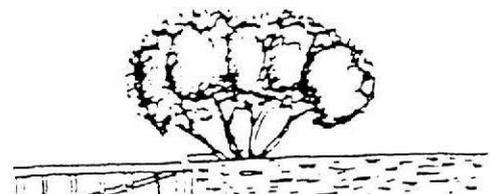
Croquis



Chercher à équilibrer les formes du bâtiment, formes épaisses auprès de la maison sans étage (tilleul, noyer en profitant des pignons sans fenêtre pour frêne), faire monter des arbres vigoureux, flèche de peupliers d'Italie auprès de maisons hautes.



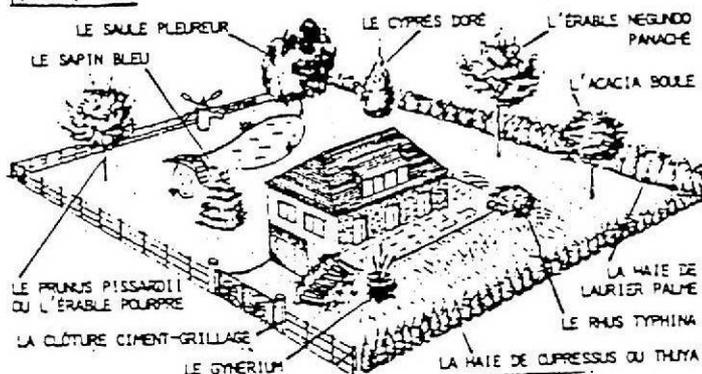
- Placer un arbre ou un bouquet d'arbres au niveau de changement de hauteur d'une haie taillée par exemple pour raison de visibilité ou encore un bouquet ou un arbre à la fin d'une haie par exemple au niveau d'un portail.



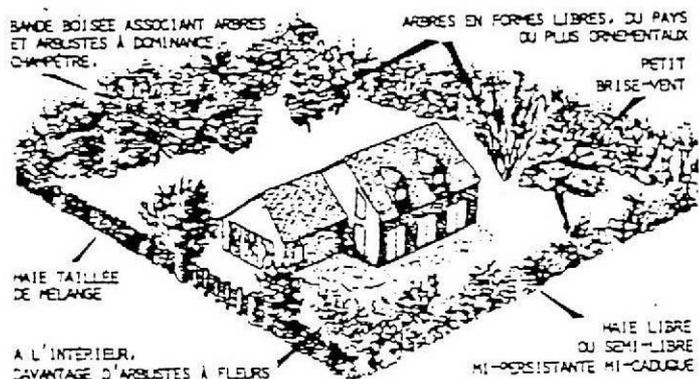
Coordonner les couleurs dans l'espace et dans le temps, où les végétaux évoluent selon les saisons.

Eviter le jardin passe partout accumulation d'espèces ornementales aux couleurs multicolores et aux formes particulières (pleureur, en boule, en flèche toutes étrangères au paysage local. Le tout entouré de haies "en uniforme vert thuya" ou pire encore de clôtures de ciment ou de grillage.

A EVITER



Marier le jardin au paysage et pour cela priorité aux espèces du pays en mélange, constituant les haies et bandes boisées entourant le jardin.



- Choix des essences

Les arbustes : voici une liste indicative d'espèces convenant au climat d'Ile de France

A Feuilles caduques

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| AUBEPINE BLANCHE | NOISETIER COMMUN (coudrier) |
| BOURDAINE | PRUNIER COMMUN (myrobolan) |
| CHARME COMMUN | PRUNELLIER (prunus spinosa) |
| CERISIER SAINTE LUCIE | SAULE MARSAULT |
| CORNOUILLER SANGUIN | SUREAU NOIR |
| ERABLE CHAMPETRE | VIORNE LANTANE |
| FUSAIN D'EUROPE | VIDRNE OBIER |

A feuilles persistantes

BUIS
GENET

HOUX VERT
TROENE COMMUN

Résineux à caractère champêtre

GENEVRIER COMMUN

IF (taxus baccata)

Les arbustes feuillus plus ornementaux, mais d'incorporation possible dans les haies et bandes boisées composées

A feuilles caduques

ABELIA
BOULE DE NEIGE
BUDDLEIA
COGNASSIER DU JAPON
CORNOUILLER MALE
CYTISE
DEUTZIA
FORSYHLA
GENET D'ESPAGNE

GROSEILLIER A FLEURS
LILAS
OLIVIER DE BOHEME
ROSIERS ARBUSTES
SERINGAT
SPIREE VAN HOUTTEI
SYMPHORINE
TAMARIS (Allemand et d'Asie)
WEIGELA

A Feuille persistantes

BERBERIS Sténophylla et julianae)
COTONEASTER (variétés franchetii, lacteus)
watereri, glaucophyllus...)
ELEAGNUS (ebbignei et macrophylla
LAURIER TIN

MAHONIA
PYRACANTHA
ROMARIN
TROENE (de Californie et de Chine)
(semi-persistants)

N'employer que très modérément : LAURIER PALME (prunus laurocerasus), aux grandes feuilles cirées s'associant mal aux autres espèces

CUPRESSUS, CHAMAECYPARIS, CUPRESSOCYPARIS, THUYA, de toutes teintes (vert, bleu, doré, panaché) étrangers aux paysages ruraux et ne convenant qu'à des emplois particuliers en ville.

Quels types de plants d'arbustes acheter ?

On trouve chez les pépiniéristes :

- . des "jeunes plants" du type "2 ans repiqués" ou "deux ans bouture" vendus "à racine nues"
- . des "jeunes touffes" (3ans environ) vendues "à racine nues" ou en petits conteneurs, pots ou mottes
- . des "plantes venues" (4 ans environ), en touffes "à racines nues" ou en conteneurs, pots ou mottes.

Acheter de forts sujets dans le seul but de gagner quelques années est généralement une illusion :

Plus le plant est fort, plus il est perturbé par la transplantation, ce qui ralentit sa croissance. Si bien que dans la plupart des cas, un "jeune plant" d'arbre ou arbuste dépassera en hauteur, en 2 ans à 4 ans, des sujets achetés en Forts plants et ayant coûté de 5 à 50 fois plus cher.

C'est l'un des secrets de réussite le plus ignoré du public.

Les catalogues des pépiniéristes de détail ne présentent pas toujours les "jeunes plants" ou n'en présentent qu'une partie faute de place. Il suffit de les leur demander. S'ils n'en produisent pas, ils peuvent s'en procurer chez des grossistes.

EXEMPLE DE COMPOSITION DE LA HAIE

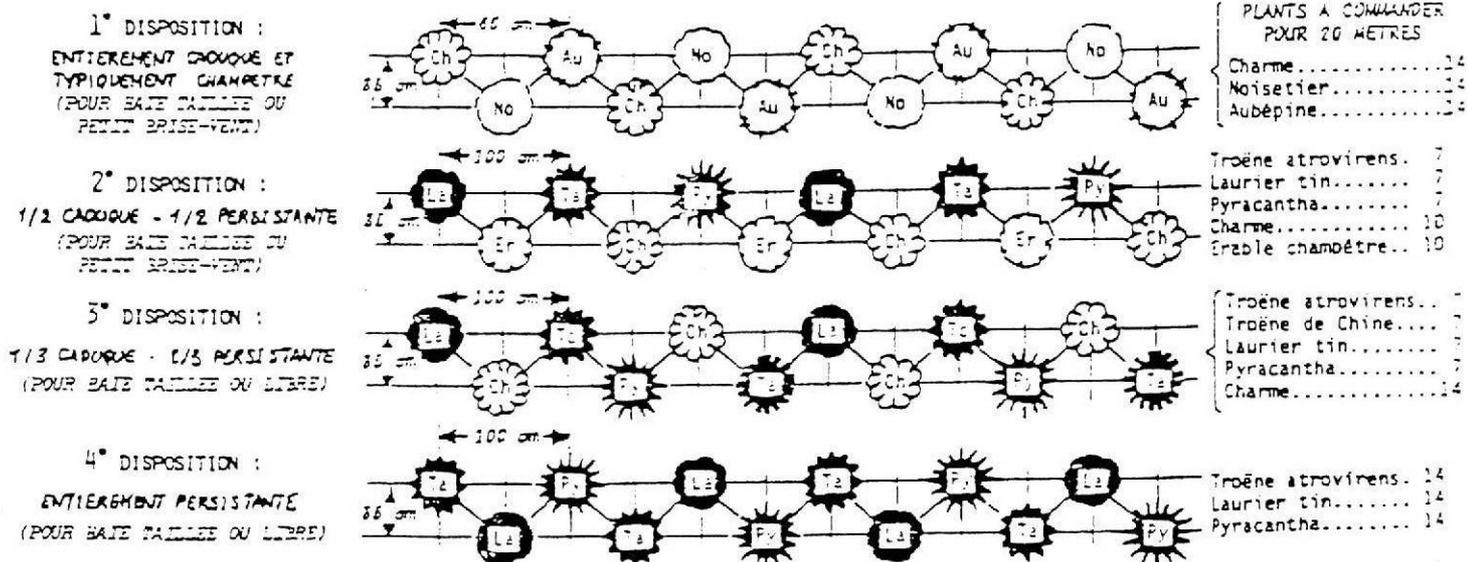
C'est plus simple qu'il n'y paraît. Voici par exemple 4 dispositions possibles de 8 espèces courantes, 4 à feuilles caduques et typiquement champêtres et 4 à feuilles persistantes.

A partir de ces schémas, on peut varier les combinaisons en changeant les espèces : de 3 à 5 espèces par haie semblent une bonne mesure.

Plus on introduit les caducs, plus grandes sont les variations de teinte avec les saisons, ce qui renforce le caractère champêtre de la haie, sans exclure la protection hivernale lorsque la haie devient touffue.

Plus on introduit les persistants, et plus on renforce la protection hivernale, mais plus on atténue la variation saisonnière.

On peut varier aussi le mode de taille : ou bien haie taillée, ou bien haie libre, ou petit brise-vent.



LES ARBRES ISOLES OU EN BOUQUETS

Liste pour l'Ile de France

ALISIER (sorbus tominalis)	NOYER NOIR (à bois)
ALLOUCHIER (sorbus aria)	ORME COMMUN (sensible au graphium)
AULNES (glutineus et à feuilles en coeur)	ORME DE MONTAGNE (semble résister)
BOULEAUX (commun et pubescent)	ORME DE SIBERIE (semble résister)
CERISIER TARDIF	OSIER
CHARME COMMUN	PEUPLIER COMMUN (de culture)
CHATAIGNIERS	PEUPLIER GRISARD
CHENES (pédonculé et rouvre)	PEUPLIERS BLANCS
CHENE ROUGE D'AMERIQUE	PEUPLIER D'ITALIE
CORMIER	POIRIER SAUVAGE
ERABLE CHAMPETRE	SAULE ARGENTE OU BLANC
ERABLE PLANE	SAULE NOIR
ERABLE SYCOMORE	SORBIER DES OISEAUX (sorbus aucuparia)
FRENE COMMUN	TILLEULS (petites feuilles à grandes feuilles, du caucasse)
HETRE COMMUN (vert)	TREMBLE
HOUX (vert)	TULIPIER DE VIRGINIE
LIQUIDAMBAR	
MARRONNIER	
MERISIER	
NOYER COMMUN (à fruits)	

Résineux :

Les catalogues présentent une gamme de PINS, SAPINS, EPICEA, CEDRES, CYPRES..... Ne les employer que modérément, si la région n'en comprend pas; et toujours en mélange avec une majorité de feuillus.

Arbres fruitiers :

CERISIER, PECHER, PRUNIER et variétés à gros fruits de CHATAIGNIER, NOYER, NOISETIER.... Ces derniers peuvent être plantés en isolés ou compris dans les haies libres ou bandes boisées.

QUELS TYPES DE PLANTS D'ARBRES ACHETER ?

Pour planter un arbre, vous avez le choix entre 4 types de plants (figure ci-dessous)

- . des jeunes plants (2 ans environ), scions de 0,60 à 1,20
- . des ébauches d'arbres ou petits baliveaux (3 ans environ)
- . des baliveaux (4 ans environ), sujets de 2 à 3 m, branchus depuis la base.

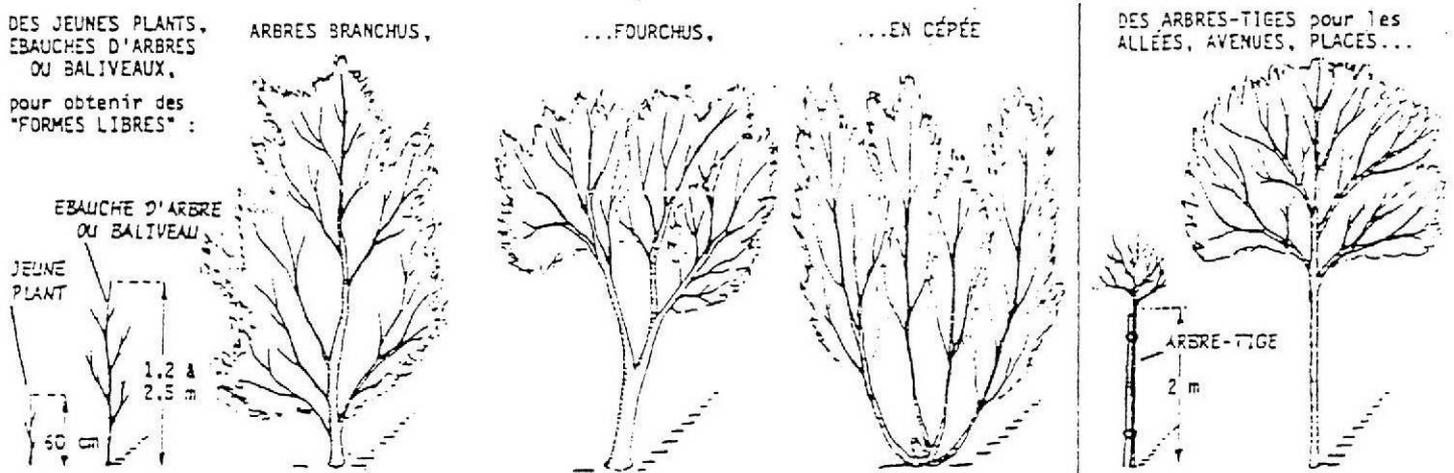
- des arbres-tige, au tronc droit et sans branches sur 2 m de haut, ramifié au dessus, de 6-8 ou 8-10 cm de circonférence du tronc à 1 m du sol.

Pour les arbres comme pour les arbustes, plus on plante petit, plus la plantation est facile, la reprise assurée, la croissance rapide, et le coût réduit.

REVENIR AUX FORMES LIBRES

Mais chacun de ces types de plants a cependant sa destination (figure ci-dessous).

- les jeunes plants, les ébauches d'arbres et les baliveaux sont à employer chaque fois que l'on n'a pas besoin d'obtenir un tronc droit et que l'on préfère au contraire les formes libres. Des troncs branchés depuis la base, fourchus ou sinueux, ou en cépée.
- les arbres-tige au tronc bien droit sont à employer le long d'avenue ou d'allées, sur des places, pour ombrager un espace Arbres coûteux ils demandent un maximum de soins car leur reprise est plus difficile si l'on omet de les arroser et de les désherber.
- les formes libres sont généralement très harmonieuses et naturelles dans un jardin ou autre espace vert. Il suffit pour les obtenir de laisser l'arbre (jeune plant ou ébauche d'arbre) pousser spontanément, sans le tailler, à moins que l'on ne désire une cépée, obtenue par recépage au cours du 2ème hiver.



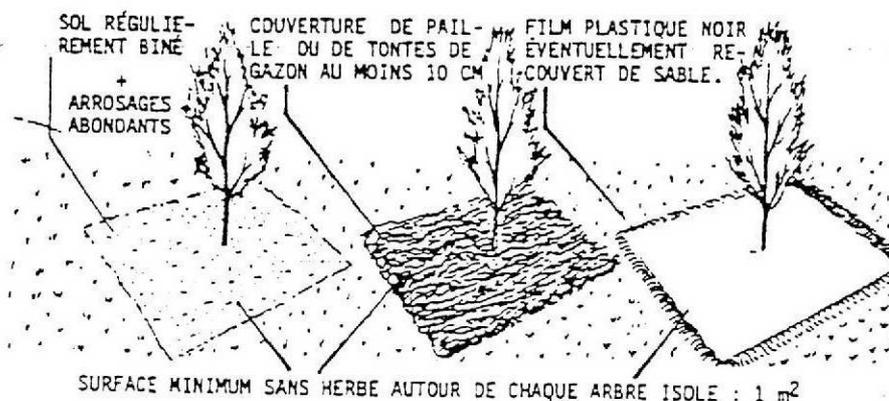
POUR OBTENIR UNE POUSSE TRES RAPIDE DES ARBRES

Les mêmes principes que pour les haies :

- Préparation très soignée du sol, d'autant plus profonde que le plant est fort ;
- Fumure organique conseillée (comme haies) ;
- Taille des racines avec un sécateur faisant des coupes bien nettes ;
- Pralinage (trempier les racines dans un mélange : argile + eau, ou un pralin du commerce) ;

Couverture du sol

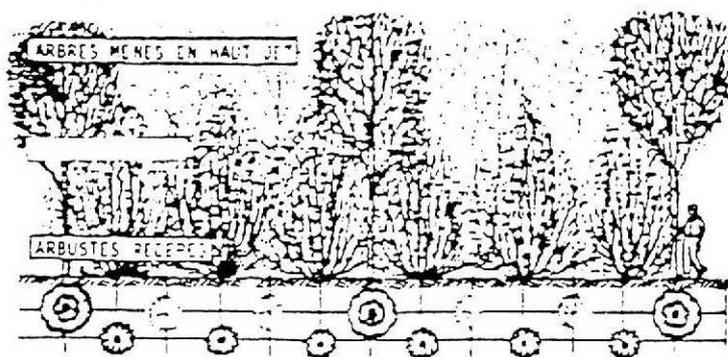
Pas d'herbe pendant 3 ans à moins de 50 cm de l'arbre. La figure ci-dessous donne 3 moyens d'y parvenir



Exemple de haie associant arbres et arbustes

On peut aussi associer arbres et arbustes pour constituer des brise-vent de plus grande taille :

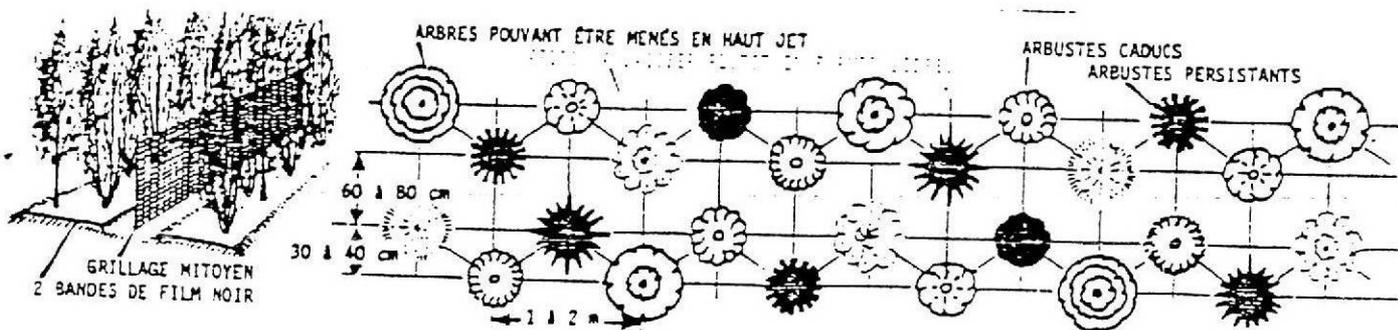
- Les arbres peuvent être menés en haut jet (un seul tronc) ou en forme libre (tronc fourchu ou cépée). Voir la technique de conduite ci-après
- Les arbustes sont menés en forme libre, mais on a intérêt à les rabattre dès le 1^{er} hiver suivant la plantation pour leur donner plus de vigueur.



et chaque fois que possible : des bandes boisées

Chaque fois que l'on est pas trop limité en largeur libre et en hauteur, adopter la BANDE BOISEE de 2 à 3 m de large, associant arbres et arbustes. Petit bois allongé, milieu idéal pour les oiseaux, protection la plus efficace, et le meilleur cadre de verdure pour toute construction ou groupe de construction.

On plante généralement sur 2 BANDES DE FILM (soit 4 rangs), ces bandes pouvant d'ailleurs être placées de part et d'autre d'un grillage mitoyen. Associe de 8 à 15 espèces et même davantage, soit uniquement arbustes si l'on veut limiter la hauteur, soit mieux arbres et arbustes, selon le schéma ci-dessous, ou un autre.



NOTA : Pour obtenir des conseils précis en matière d'architecture de plantation ou d'implantation ne pas hésiter à consulter gratuitement le C.A.U.E 77
Tél (6) 404.30.62 - adresse : Manoir des Oiseaux - 77 MORTCERF