



Règlement

Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
JOUY-MAUVOISIN

Place de la Mairie 78200 – JOUY MAUVOISIN – Tél : 01.34.76.51.21 Fax : 01.34.76.56.11

Prescrit le : 11 mai 2009

Arrêté le :

Approuvé le :



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme

13 Rue Delacroix - 28260 ANET
Tel 02.37.41.97.88 – cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
CHAPITRE II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
CHAPITRE III. ADAPTATIONS MINEURES.....	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	6
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	<i>6</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol.....</i>	<i>7</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	<i>12</i>
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	13
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol.....</i>	<i>14</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	<i>20</i>
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	21
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	22
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol.....</i>	<i>23</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	<i>28</i>
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	29
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	<i>29</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol.....</i>	<i>29</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	<i>31</i>
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	33
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol.....</i>	<i>34</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	<i>35</i>
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	37
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol.....</i>	<i>37</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	<i>39</i>
TITRE VI. LES EMPLACEMENTS RESERVES	40
CHAPITRE I. TEXTES DE REFERENCE	41
CHAPITRE II. DEFINITION	41
CHAPITRE III. LES EFFETS DE L'INSCRIPTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	41
EMPLACEMENT RESERVE N°1.....	42
EMPLACEMENT RESERVE N°2.....	43
EMPLACEMENT RESERVE N°3.....	44
TITRE VII. ESPACES BOISES CLASSES	45
CHAPITRE I. TEXTES DE REFERENCE	46
CHAPITRE II. DEFINITION	46
CHAPITRE III. LES EFFETS DE L'INSCRIPTION DES ESPACES BOISES CLASSES	46
CHAPITRE IV. LES ESPACES BOISES CLASSES DE LA COMMUNE (EBC)	47

Titre I. Dispositions générales

Chapitre I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Jouy-Mauvoisin (78).

Chapitre II. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Les zones urbaines se divisent elles-mêmes en quatre zones : UA, UB, Ube, Uba.

Les zones à urbaniser sont divisées en deux zones : 1AU, 2AU.

Les zones naturelles de la commune sont représentées par les zones N, Nh et Nj.

Et enfin une zone correspondant aux espaces agricoles : la zone A.

Chapitre III. Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

Il s'agit de la zone urbaine de centre-ville.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, les terrains de stationnement de caravanes,
- Les constructions neuves à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions, installations et aménagements à usage agricole,
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L123-1 7°, toute implantation de construction est interdite.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Les constructions à usage d'activité et leur agrandissement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance et d'aspect extérieur.

Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Elles ne devront pas dépasser 10m de hauteur et devront être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

Les extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités etc.)

Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc., et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles de plus de 50m doivent avoir une emprise minimale de 6m et pour celles se terminant en impasse elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (dégraisage, dégraissage, etc.).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Tout raccordement devra être réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Un recul par rapport à l'alignement est admis **à condition qu'une clôture végétale (soumis à réflexion)** ou qu'un mur en maçonnerie soit édifié à l'alignement conformément à l'article 11.

Cas particuliers:

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales:

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas où les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 4m. Cette distance (appelée retrait) est ramenée à 2,50m pour les parties de construction qui ne comportent pas de vues.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1.00m.

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

Non réglementé.

Article UA 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 10m au milieu de la maison, le nombre de niveaux ne pouvant excéder Rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Tout modelage en butte est proscrit.

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Le pied droit sera d'une hauteur maximale de 0.80m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Article UA 11 Aspect extérieur

Façades

Les imitations de matériaux naturels, faux marbres, faux pans de bois sont interdites. **Les ardoises et tuiles d'aspect ardoise sont interdites.**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable) en évitant les teintes trop claires. (Voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les maçonneries de pierre ou de moellons apparents devront être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont interdits. Dans le cas de restauration de constructions existantes, il est rappelé que seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents. Les matériaux de façade seront identiques du sol à l'égout du toit.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les volets en façade seront obligatoirement à battants. Toutefois, ils peuvent être doublés de volets roulants dont les coffrets devront être invisibles de la voie publique.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 40°. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées. Les toitures quatre pentes sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés encastrés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. Les premiers seront placés du côté opposé à la rue, l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes seront couvertes par un toit à 2 pans à bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à capucine). Elles seront nécessairement plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5^{ème}. La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10m. Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie ou en bois.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Sont autorisées les lucarnes à croupe (appelée aussi capucine), jacobines. Les chiens assis et les outeaux sont interdits (Cf. annexes architecturales).

Les débords de toiture sur les façades ne dépasseront pas 10cm. Ils sont interdits sur les parties de constructions édifiées en limite séparative.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise ».

Les toitures monopentes peuvent être autorisées sur les extensions accolées, sous réserve que la taille de celles-ci soit limitée à 25 % de l'emprise de la construction principale et qu'elles aient la même pente que la construction principale.

Matériaux des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile, tuile béton, tuiles similaires d'aspect. L'ardoise et les tuiles d'aspect ardoise sont interdites.

Les toitures bac acier sont interdites, le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal etc.) sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin.

Les panneaux solaires ne doivent pas dépasser 30% de la superficie de la toiture.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Zone UA

Les souches de cheminées devront être situées à proximité du faîtage et dans la moitié supérieure de la toiture, elles devront être maçonnées.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Elles sont interdites devant les constructions lorsque celles-ci sont construites en ordre continu.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de :

- de murs en pierre à l'alignement, ne devant pas excéder 1,80m de hauteur sur rue.

Dans le cas de l'extension ou de la reconstruction d'un mur, il devra être identique à l'existant. Les piliers ne dépasseront pas 2m de hauteur.

Les murs devront être de la même teinte que la construction principale, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les murs en plaque de béton sont interdits en façade.

La couleur des portails devra être basée sur les RAL du nuancier disponible en mairie.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc...).

Colonnes et piliers

Les piliers et colonnes devront obligatoirement être lisses et sans chapiteau.

Divers

Les citernes de combustibles ou de récupération des eaux pluviales seront implantées de manière à ne pas être pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, râteliers, treillis, destinés à la réception de la radio ou de la télévision, doivent être dissimulés de manière à diminuer l'impact visuel depuis le domaine public.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements. Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain (chaque place devant faire 2m50 x 5m):

- pour les **bâtiments** à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement.
- dans le cas d'opérations groupées, 2 places minimum de stationnement par logement.

De plus, toute opération de plus de 3 logements (permis d'aménager, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace **commun** 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de construction.

- pour les bâtiments à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de construction,

- pour les établissements artisanaux, 2 places de stationnement par tranche de 60m² de surface de construction.

- pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de construction de l'établissement,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif.

Traitement des aires de stationnement

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Il sera planté un arbre de haute tige par **150m²** de terrain hors construction.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour **150m²** de la superficie affectée à cet usage.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB

Il s'agit de la zone d'extension de la commune composée essentiellement de constructions pavillonnaires.

Cette zone comprend le secteur UBe qui correspond à un secteur réservé aux constructions d'intérêt collectif.

Cette zone comprend le secteur UBc qui est destiné à recevoir des logements collectifs. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'OAP n°3 (pièce 3 du PLU).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, les terrains de stationnement de caravanes,
- Les constructions neuves à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions neuves à usage d'entrepôts,
- Les constructions neuves, installations et aménagements à usage agricole,
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L123-1 7°, toute implantation de construction est interdite.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Les constructions à usage d'activité et leur agrandissement, autres que celles figurant à l'article 1, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées dans le cas de la réutilisation de constructions existantes.

Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Elles ne devront pas dépasser 10m de hauteur et elles devront être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

Les extensions des constructions et installations agricoles sont autorisées.

En zone UBe, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cantine, école, équipements sportifs, gymnase, salle d'activités etc.).

En zone UBc, seules sont autorisées les constructions d'habitation, dont 50% à usage collectif locatif.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Accès et voirie.

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc., et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile etc...

Les voies nouvelles de plus de 50m doivent avoir une emprise minimale de 6m et pour celles se terminant en impasse elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (dégraisage, dégraissage, etc...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Tout raccordement devra être réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions existantes n'entraînant pas de modification dans la destination principale du bâtiment, comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, etc.

Cas particuliers:

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales:

Les constructions peuvent être implantées

- sur une limite séparative, la partie située en limite séparative ne devant pas excéder 3,50m de hauteur,

ou

- avec un retrait au moins égal à :
 - 6m pour les parties de constructions comportant des vues
 - 2,50m pour les parties de construction ne comportant pas de vues

Ces règles pourront ne pas s'appliquer pour les abris de jardin de moins de 5m².

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0.50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé.

Article UB 9 Emprise au sol

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

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 8m au milieu de la maison, le nombre de niveaux des constructions ne pouvant excéder Rez-de-chaussée + combles.

Tout modelage en butte est proscrit.

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Le pied droit sera d'une hauteur maximale de 0.80m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Article UB 11 Aspect extérieur

Façades

Les imitations de matériaux naturels, faux marbres, faux pans de bois sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, d'un

enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable) en évitant les teintes trop claires. (Voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les maçonneries de pierre ou de moellons apparents devront être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont interdits. Dans le cas de restauration de constructions existantes, il est rappelé que seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents. Les matériaux de façade seront identiques du sol à l'égout du toit.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 40°. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées. Les toitures quatre pentes sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés encastrés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes seront couvertes par un toit à 2 pans à bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à capucine). Elles seront nécessairement plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5^{ème}. La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10mètre. Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie ou en bois.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Sont autorisées les lucarnes à croupe (appelée aussi capucine), jacobines. Les chiens assis et les outeaux sont interdits (Cf. annexes architecturales).

Les débords de toiture sur les façades ne dépasseront pas 10cm. Ils sont interdits sur les parties de constructions édifiées en limite séparative.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise ».

Les toitures monopentes peuvent être autorisées, sous réserve que la taille de celles-ci soit limitée à 25 % de l'emprise de la construction principale et qu'elles aient la même pente que la construction principale.

Matériaux des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile, tuile béton, tuiles similaires d'aspect. **L'ardoise et les tuiles d'aspect ardoise sont interdites.**

Les toitures bac acier sont interdites sauf pour les bâtiments agricoles. Le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal etc.) sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle, et aux abris de jardin.

Les panneaux solaires ne doivent pas dépasser 30% de la superficie de la toiture.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les souches de cheminées devront être situées à proximité du faîtage et jamais dans la partie inférieure du toit.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Elles sont interdites devant les constructions lorsque celles-ci sont construites en ordre continu.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence :

- de murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60m et 1,80m et d'épaisseur minimale 0,25m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- de murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie d'une hauteur maximum de 1,80m ;

Les clôtures devront être de la même teinte que la construction principale, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les murs en plaque de béton sont interdits en façade.

La couleur des portails devra être basée sur les RAL du nuancier disponible en mairie.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc...).

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;

Zone UB

- les haies végétales seront de préférence composées d'essences locales telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ;

Colonnes et piliers

Les piliers et colonnes devront obligatoirement être lisses et sans chapiteau.

Divers

Les citernes de combustibles ou de récupération des eaux pluviales seront implantées de manière à ne pas être pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, râteliers, treillis, destinés à la réception de la radio ou de la télévision, doivent être dissimulés de manière à diminuer l'impact visuel depuis le domaine public.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements. Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain (chaque place devant faire 2m50 x 5m):

- pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement.
- dans le cas d'opérations groupées, 2 places minimum de stationnement par logement.
De plus, toute opération de plus de 3 logements (permis d'aménager, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace commun 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de construction.
- pour les bâtiments à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de construction,
- pour les établissements artisanaux, 2 places de stationnement par tranche de 60m² de surface de construction.
- pour les commerces une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de construction de l'établissement,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif.

Traitement des aires de stationnement

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Il sera planté un arbre de haute tige par 150m² de terrain hors construction.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

L'aménagement de la zone du Chapon devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions, installations et aménagements à usage agricole,
- Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, les terrains de stationnement de caravanes,
- Les constructions neuves à usage industriel,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.)
- Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les installations classées,

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Elles ne devront pas dépasser 10m de hauteur et être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie.

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc. et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 4m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles de plus de 50m doivent avoir une emprise minimale de 6m et pour celles se terminant en impasse elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (désuilage, dégraissage, etc...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Tout raccordement devra être réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondant à cette zone.

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5m depuis l'emprise de la voie.

Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions n'entraînant pas de modification dans la destination principale du bâtiment, comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.

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

Dispositions générales:

Les constructions peuvent être implantées

- sur une ou plusieurs limites séparatives, **la partie située en limite séparative ne devant pas excéder 3,50m de hauteur,**

ou

- avec un retrait au moins égal à :

- 6m pour les parties de constructions comportant des vues,
- 2,50m pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0.50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

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

Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

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

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 8m au milieu de la maison, le nombre de niveaux des constructions ne pouvant excéder Rez-de-chaussée + combles.

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Le pied droit sera d'une hauteur maximale de 0,80m.

Tout modelage en butte est proscrit.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Façades

Les imitations de matériaux naturels, faux marbres, faux pans de bois sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable) en évitant les teintes trop claires. (Voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les maçonneries de pierre ou de moellons apparents devront être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont interdits. Les matériaux de façade seront identiques du sol à l'égout du toit.

La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 40°. Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées. Les toitures quatre pentes sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés encastrés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes seront couvertes par un toit à 2 pans à bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à capucine). Elles seront nécessairement plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5^{ème}. La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10mètre. Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie ou en bois.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Sont autorisées les lucarnes à croupe (appelée aussi capucine), jacobines. Les chiens assis et les outeaux sont interdits (Cf. annexes architecturales).

Les débords de toiture sur les façades ne dépasseront pas 10cm. Ils sont interdits sur les parties de constructions édifiées en limite séparative.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise ».

Les toitures monopentes peuvent être autorisées, sous réserve que la taille de celles-ci soit limitée à 25 % de l'emprise de la construction principale et qu'elles aient la même pente que la construction principale.

Matériaux des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile, tuile béton, tuiles similaires d'aspect. **Les ardoises et tuiles d'aspect ardoise sont interdites.**

Les toitures bac acier sont interdites. Le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal etc.) sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle, et aux abris de jardin.

Les panneaux solaires ne doivent pas dépasser 30% de la superficie de la toiture.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les souches de cheminées devront être situées à proximité du faîtage et jamais dans la partie inférieure du toit.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Elles sont interdites devant les constructions lorsque celles-ci sont construites en ordre continu.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence :

- de murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60m et 1,80m et d'épaisseur minimale 0,25m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- de murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie d'une hauteur maximum de 1,80m ;

Les clôtures devront être de la même teinte que la construction principale, (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les murs en plaque de béton sont interdits en façade.

La couleur des portails devra être basée sur les RAL du nuancier disponible en mairie.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc...).

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies végétales seront de préférence composées d'essences locales telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ;

Colonnes et piliers

Les piliers et colonnes devront obligatoirement être lisses et sans chapiteau.

Divers

Les citernes de combustibles ou de récupération des eaux pluviales seront implantées de manière à ne pas être pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, destinés à la réception de la radio ou de la télévision, doivent être dissimulés de manière à diminuer l'impact visuel depuis le domaine public.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements. Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain (chaque place devant faire 2m50 x 5m):

- pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement.
- dans le cas d'opérations groupées, 2 places minimum de stationnement par logement.

De plus, toute opération de plus de 3 logements (permis d'aménager, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace **commun** 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de construction.

Traitement des aires de stationnement

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Il sera planté un arbre de haute tige par **150m²** de terrain.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour **150m²** de la superficie affectée à cet usage.

Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 2AU

Il s'agit de la zone non équipée par les réseaux et destinée à recevoir une urbanisation nouvelle ultérieure. Son ouverture à l'urbanisation sera permise dans le cadre d'une modification du P.L.U qui créera un règlement spécifique à cette zone. L'aménagement de cette zone devra également respecter l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été spécifiquement définie.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 2AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Non réglementé.

Article 2AU 3 Accès et voirie.

Non réglementé.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondant à cette zone.

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5m depuis l'emprise de la voie.

Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions n'entraînant pas de modification dans la destination principale du bâtiment, comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales:

Les constructions peuvent être implantées

- sur une ou plusieurs limites séparatives, **la partie située en limite séparative ne devant pas excéder 3,50m de hauteur,**

ou

- avec un retrait au moins égal à :
 - 6m pour les parties de constructions comportant des vues,
 - 2,50m pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0.50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12 Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Zone 2AU

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

Les constructions strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural, à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

Dans le cas de délocalisation d'une exploitation agricole tous les bâtiments devront être regroupés dans un rayon de moins de 100m.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, à moins de 50m des bâtiments d'exploitation. **Ces constructions devront respecter les dispositions applicables à la zone UB.**

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Elles ne devront pas dépasser 10m de hauteur et devront être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (désgraissage, dégraissage, etc.).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Les intéressés seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau public de collecte des eaux usées, de se brancher, à leurs propres frais, et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10m.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générales

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 8m.

Cas particuliers :

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

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

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur

Prescriptions générales

Constructions à usage agricole :

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est imposé aux constructions à usage agricole.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures des hangars agricoles. La toiture d'habitation de l'exploitation agricole devra se conformer aux règles de l'article UB11.

Les couleurs bac acier, tuile sont autorisées. La toiture métallisée est également autorisée.

Article A 12 Stationnement

Non réglementé

Article A 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle de la commune qu'il convient de protéger.

Cette zone comprend le secteur Nh qui correspond à un ensemble de bâtiments regroupés qui n'est plus à usage agricole.

La zone naturelle comprend également le secteur Nj, qui correspond à des jardins familiaux.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers aux ouvrages hydrauliques.

Dans le secteur Nh, toute nouvelle construction est exclue, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises dans le respect des paysages et de l'activité agricole.

Dans le secteur Nh, les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Elles ne devront pas dépasser 10m de hauteur et devront être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

Dans le secteur Nj, sont admis les abris de jardin d'une surface maximum de 20 m², à raison d'un abri par parcelle de jardin.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés à l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 5m.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés en limite séparative ou avec un recul minimum de 5m.

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N 11 Aspect extérieur

Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2m,
- d'être doublées d'une haie vive de préférence composée d'essences locales telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ;

- Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits, voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

Article N 12 Stationnement

Non réglementé.

Zone N

Article N 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre VI. Les emplacements réservés

Chapitre I. Textes de référence

Code de l'Urbanisme Art. L123-1, L123-2, L123-17 et L230-1 et s.

Art. R123-10 à R123-12

Chapitre II. Définition

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés par la personne publique en vue d'y réaliser : des équipements d'infrastructure, des équipements de superstructure, des voies publiques, des ouvrages, des espaces verts, des installations d'intérêt général (art. L123-1 8° CU). Ils permettent également la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. 123-2 b CU).

Chapitre III. Les effets de l'inscription des emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé par la municipalité a pour objectif d'éviter qu'un terrain soit utilisé de manière incompatible avec le projet qu'elle envisage, ce qui permet de geler tout autre projet de construction.

L'emplacement réservé ne peut être ni bâti, ni densifié s'il est déjà bâti. Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées sur les terrains d'un emplacement réservé.

En vue de l'achat pour la mise en place d'un emplacement réservé, la collectivité peut réunir la somme à payer durant une année ou plus mais elle ne peut pas forcer le propriétaire à vendre, lequel peut mettre en demeure la collectivité d'acheter. Dans ce cas, la municipalité dispose d'un an pour décider d'acheter ou non.

Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé

Projet d'extension du cimetière

Bénéficiaire

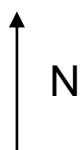
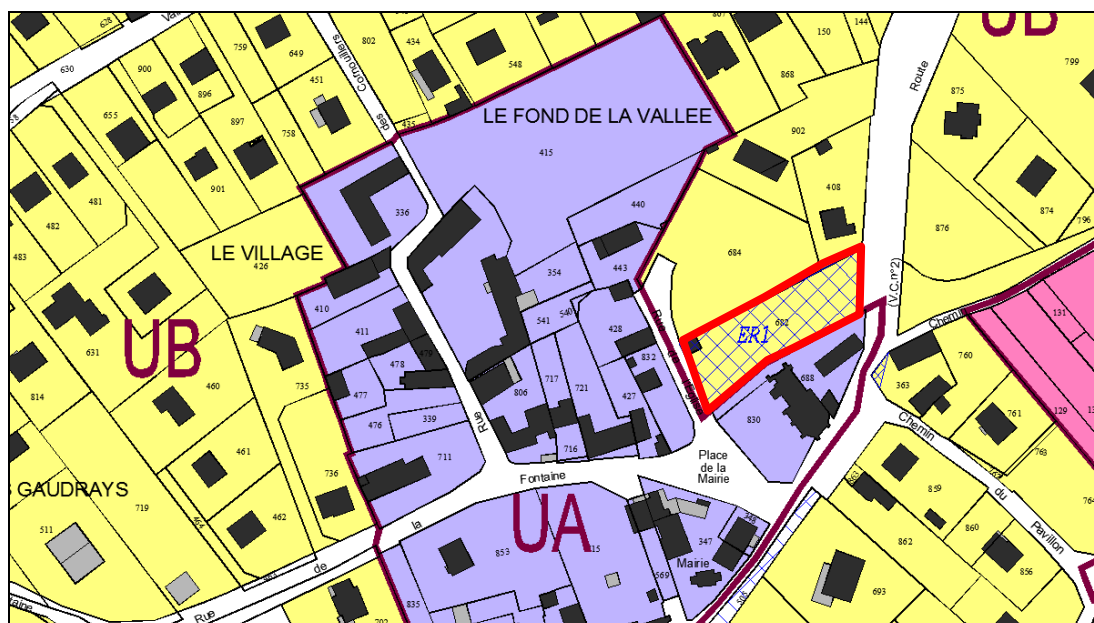
Commune

Section et parcelle concernées

Section Z 03, parcelle 682

Localisation, superficie approximative (en m²) :

1400m²



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé

Emplacements réservés à des voies

Bénéficiaire

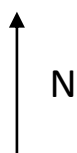
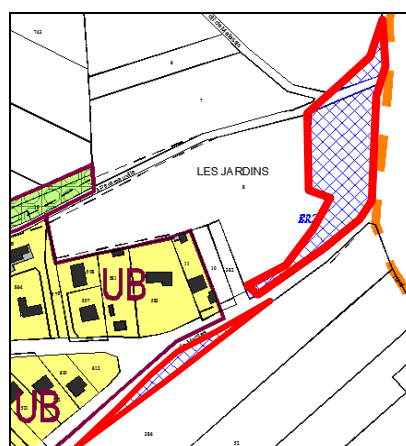
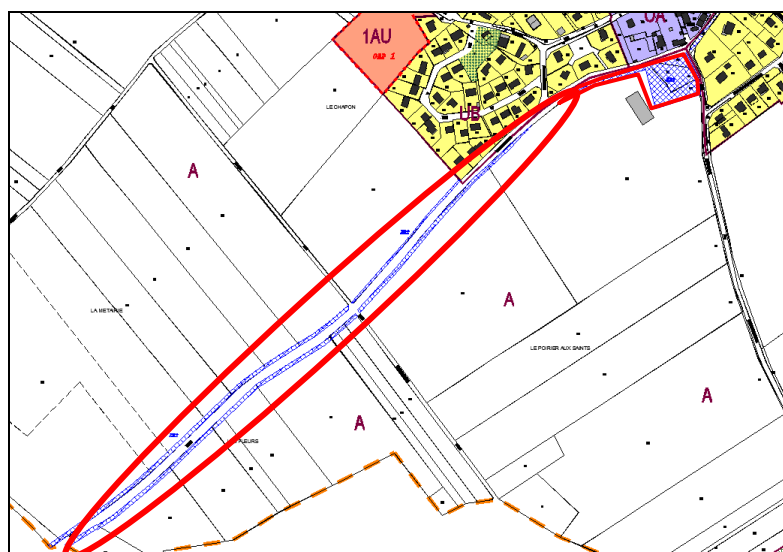
Commune, département

Section et parcelle concernées

De part et d'autre de la RD

Localisation, superficie approximative (en m²) :

16871m²



Emplacement réservé n°3

Affectation de l'emplacement réservé

Dépôt pour collecte des déchets

Bénéficiaire

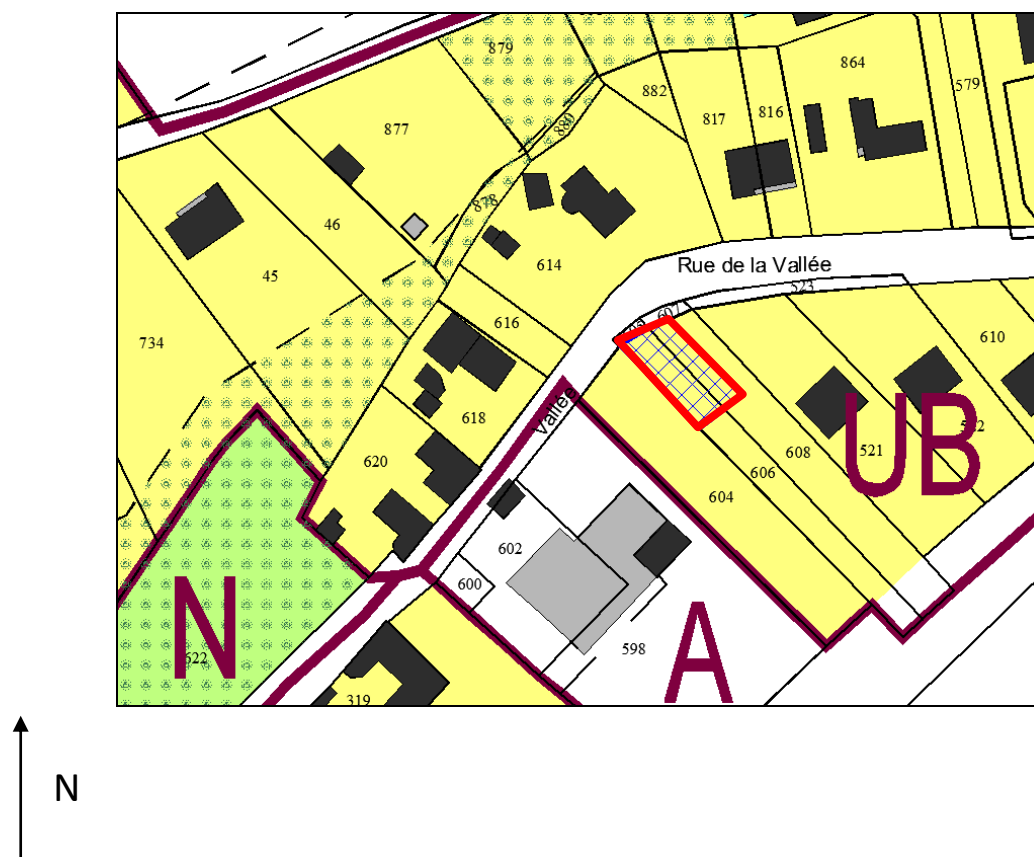
Commune

Section et parcelle concernées

Section Z, parcelles 606, 608 en partie

Localisation, superficie approximative (en m²) :

240m²



Titre VII. Espaces boisés classés

Chapitre I. Textes de référence

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Chapitre II. Définition

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

Chapitre III. Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et IIème du titre Ier livre III du Code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les

coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Chapitre IV. Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total environ 26 hectares.