

PLU

Angervilliers

**PLU approuvé
en Conseil Municipal
le 27 février 2014**

Maire d'Angervilliers

1, Rue du Château
91470 Angervilliers
Tel : 01 64 59 02 06



5a. Règlement de zones

SOMMAIRE

TITRE I (dispositions générales) ***p.3***

TITRE II (dispositions applicables aux zones urbaines) ***p.15***

- Zone UA p. 16
- Zone UB p. 24
- Zone UC p. 32
- Zone UL p. 40
- Zone UI p. 46

TITRE III (dispositions applicables aux zones à urbaniser) ***p.52***

- Zone AU p. 53
- Zone 1AUe p. 55
- Zone 2AU p. 61

TITRE IV (dispositions applicables aux zones naturelles) ***p.67***

- Zone N p. 68
- Zone A p. 76

ANNEXES ***p.82***

- Espaces boisés classés p. 84
- Emplacements réservés p. 84
- Liste des éléments de patrimoine p. 86

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANGERVILLIERS.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111.15 et R 111.21.

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux ;
 - L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
 - Aux zones d'aménagement différé ;
 - Aux zones d'aménagement concerté.
- Les règlements des lotissements déjà approuvés
 - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
 - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

En particulier :

- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).

- **L'A10 et le TGV Atlantique** est classée « catégorie 1 » vis-à-vis du bruit (arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit. **La RD 838** est classée « catégorie 4 », une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.
- **L'autoroute A10** est par ailleurs classée voie à grande circulation. Aussi, elle est concernée par les dispositions de la loi L111-1-4 du Code de l'Urbanisme dite la loi Barnier concernant l'aménagement de ses abords : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre l'axe des autoroutes* ». Les projets et sites d'urbanisation projetées ne sont pas soumis à cet article.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLU RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

3.4. LE PLU IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments sont identifiés au titre IV-annexes du présent règlement. Ils renvoient à des fiches descriptives –(pièce 5b du dossier de PLU).

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce 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 (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

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 cet immeuble avec lesdites règles.
- Qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées U (urbaines) ou AU (à urbaniser).

Article 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

o Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour*

assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Article 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

Dans le cas présent, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur dans l'ensemble des zones. Le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant sont autorisés.

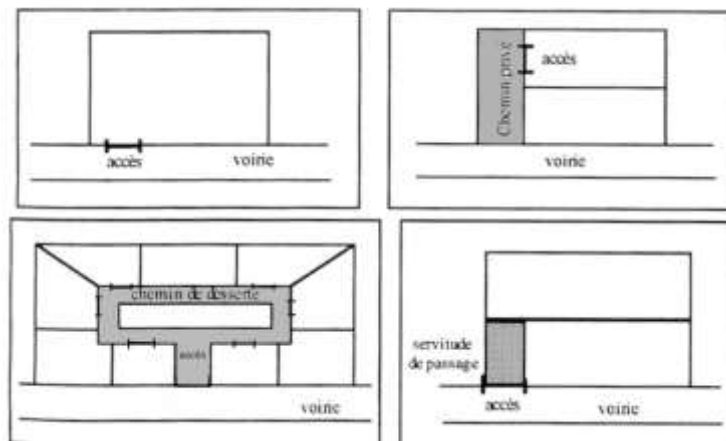
Article 8 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1	<i>Occupations du sol interdites</i>
Article 2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
Article 3	<i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i>
Article 4	<i>Conditions de desserte par les réseaux</i>
Article 5	<i>Superficie minimale des terrains</i>
Article 6	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
Article 7	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
Article 8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
Article 9	<i>Emprise au sol</i>
Article 10	<i>Hauteur des constructions</i>
Article 11	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
Article 12	<i>Obligations en matière de stationnement</i>
Article 13	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
Article 14	<i>Coefficient d'Occupation des Sols</i>
Article 15	<i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
Article 16	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>

Article 9 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. L'acrotère peut également être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être balustrade si la terrasse est aménagée.

Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe : Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...). La superficie de la ou des annexes ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher autorisée.

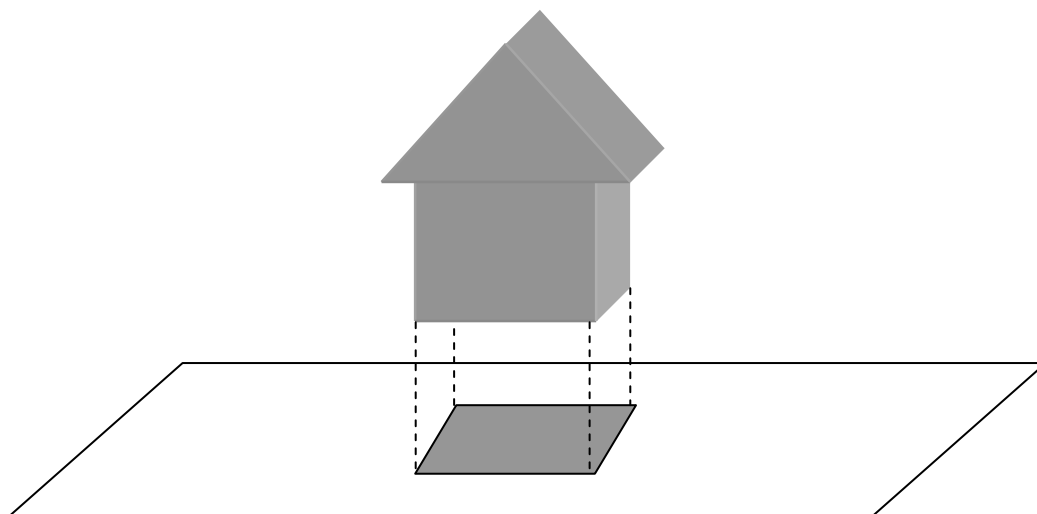
Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Coefficient d'occupation du sol : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

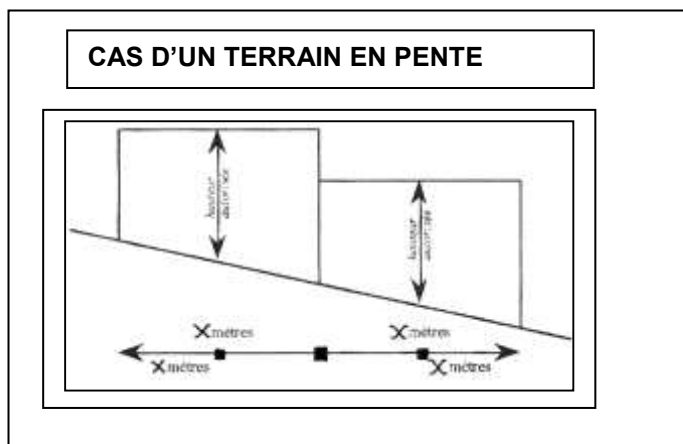
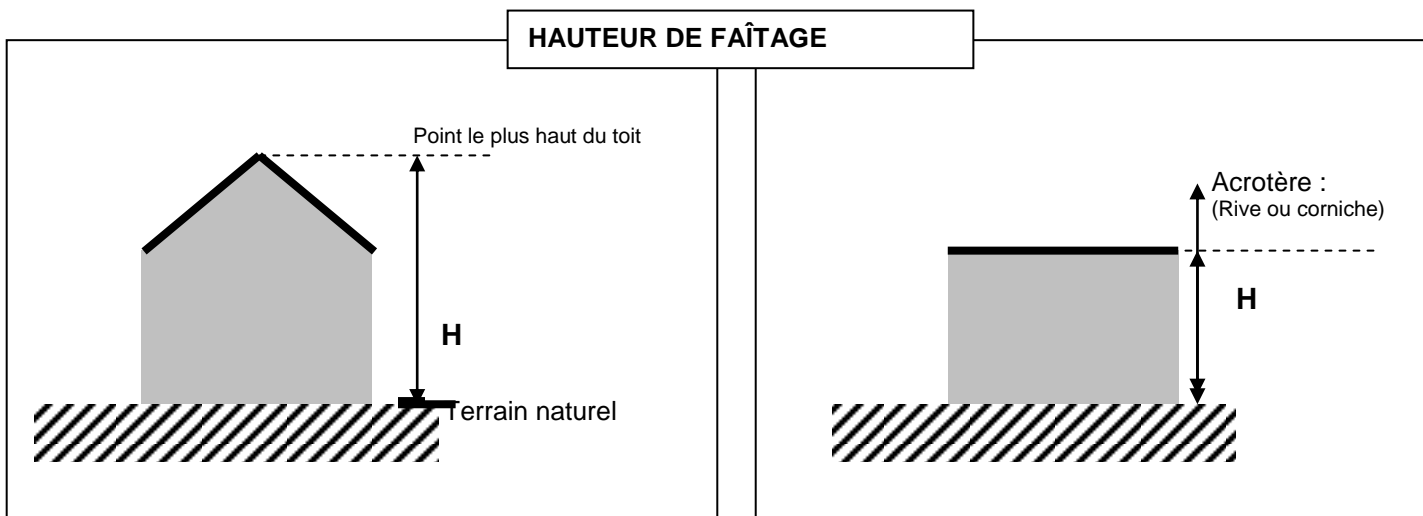
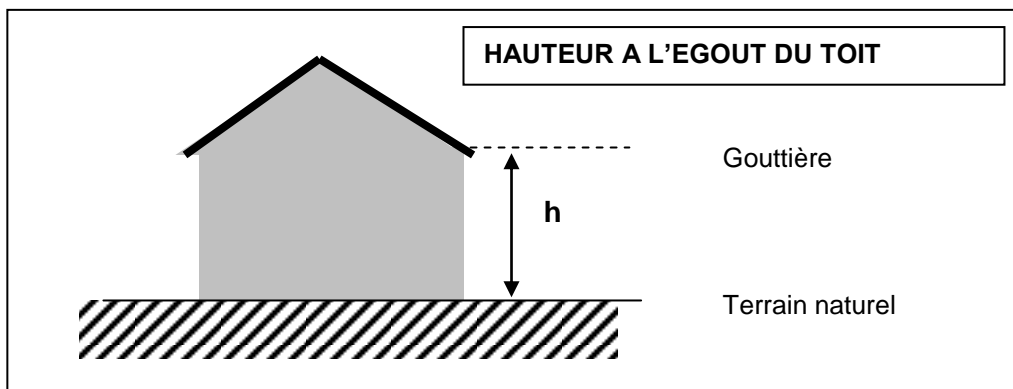
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ou à l'acrotère, hors système de sécurité. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Les vues sont calculées au droit de la vue :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

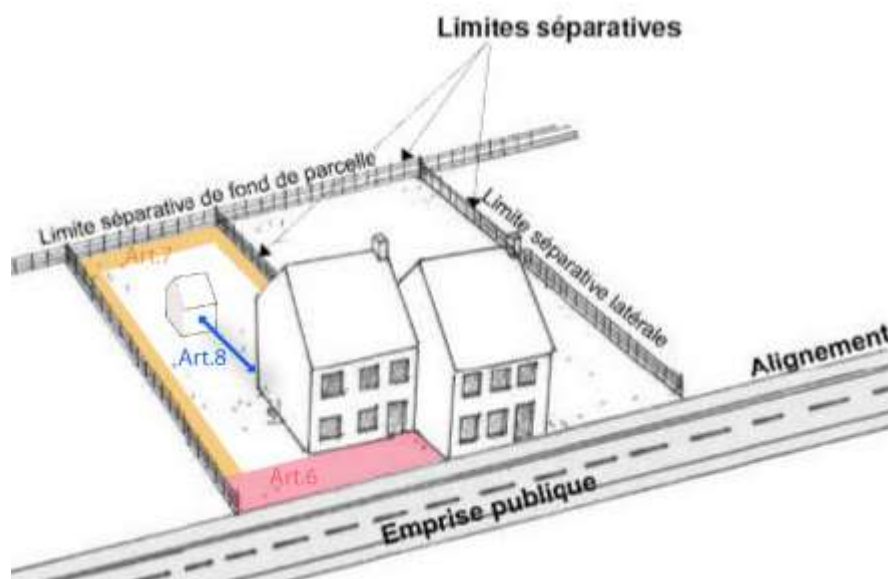
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m de hauteur du terrain naturel ;
- les châssis fixes translucide (tout système permettant le passage de la lumière), au travers duquel on ne voit pas distinctement (exemple : pavé de verres ; châssis fixes et verre opaque).

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

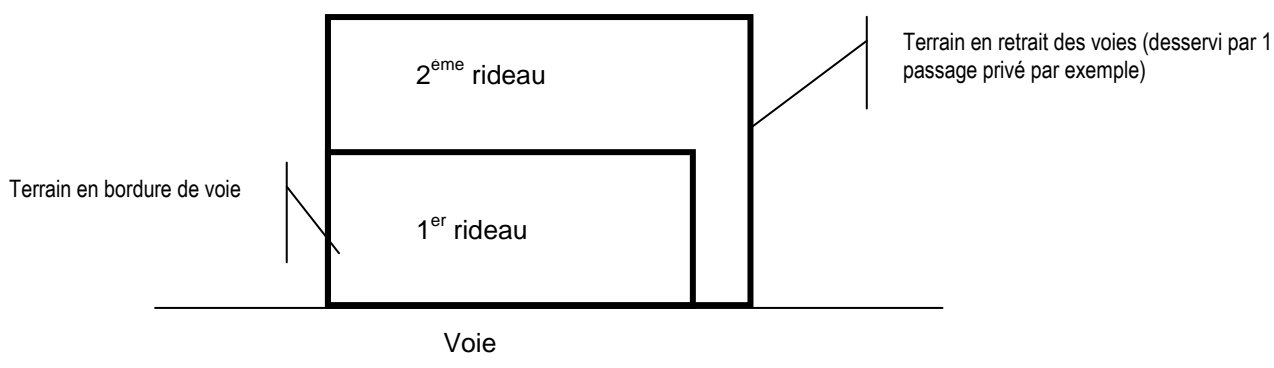
Surface de plancher :

Surface définie à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, comme étant : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

L'article R*112-2 précise que « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

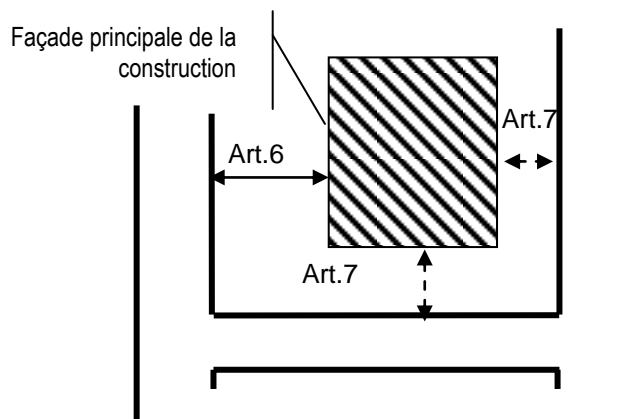
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (se dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les dépôts de toutes natures.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT ADMIS :

- Toutes constructions à **usage hôtelier** dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- **Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social**. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°4 du dossier de PLU pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques (comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation ») :**
 - **Les constructions à vocation d'habitat,**
 - **Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social**. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions

neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- **Les bureaux et services,**
- **Les commerces,**
- **L'artisanat,**
- **Les constructions et installations publics ou nécessaires à un service collectif,**
- **Les équipements et installations d'intérêt général.**

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

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

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :
 - **soit à l'alignement** de la voirie existante ou ce qui tient lieu ;
 - **soit en retrait** d'au moins 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*
- *lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminé pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.*
- *les équipements aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

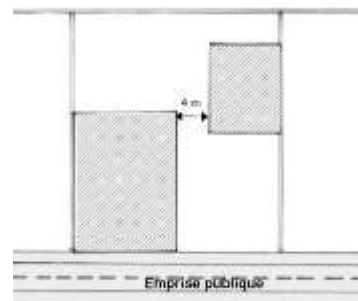
- **Pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 12 m : les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite.**
- **Pour les terrains dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m : les constructions devront être implantées :**
 - **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
 - **soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 2,50 m en cas de vues indirectes.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement;*
- *lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5.7°du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminé pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.*
- *lorsqu'il s'agit d'une construction de deuxième rideau (ou au-delà) les règles d'alignement par rapport aux voies. Ces nouvelles constructions devront s'implanter :*
 - *soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,*
 - *soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.*

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que **la distance minimale entre deux bâtiments soit de 4 m.**



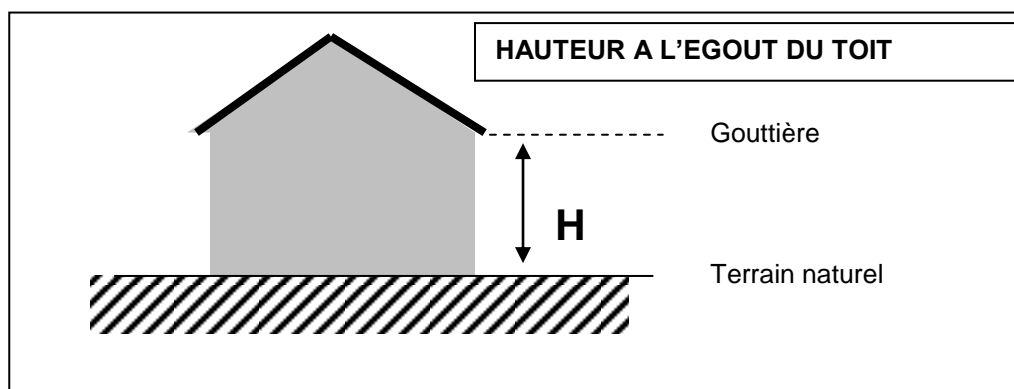
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **50 % de l'unité foncière.**

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **10 m à l'égout du toit. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur à l'égout.**



- La hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder **4 m au faîtage.**

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Matériaux des ouvertures :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Matériaux des façades :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir : 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage hôtelier	-1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L123-1-5.7° doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UAa, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **1 pour les constructions**.

En zone UAb, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,40 pour les constructions**.

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

ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*

SONT ADMIS :

- Toutes constructions à **usage hôtelier** dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5.7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- **Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social.** Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes les constructions nouvelles seront implantées **en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;*

- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*
- *les équipements aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

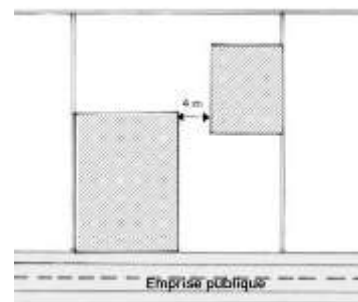
- **Pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 12 m** : les constructions pourront s'implanter en limite.
- **Pour les terrains dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m** : les constructions devront être implantées :
 - **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
 - **soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;*
- *lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*
- *les équipements aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.*

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que **la distance minimale entre deux bâtiments soit de 4 m.**



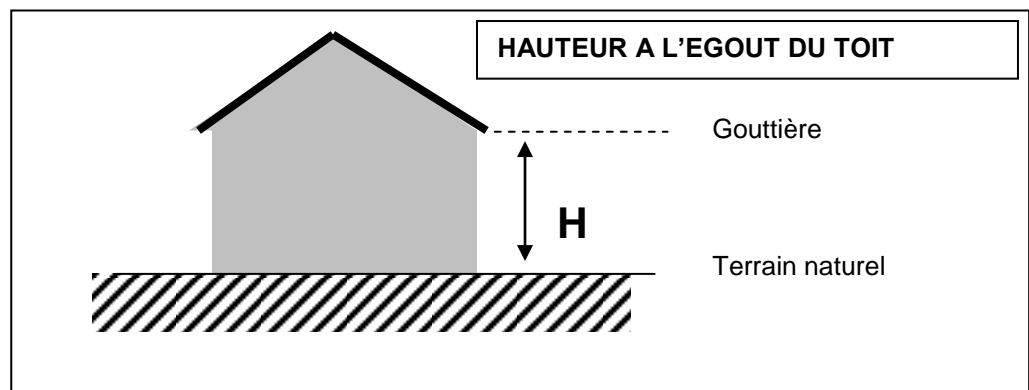
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder **30 % de l'unité foncière.**

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

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **7 m à l'égout du toit**. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur à l'égout.



- La hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder **4 m au faîtage**.

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Matériaux des ouvertures :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Matériaux des façades:

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir : 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction.

Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage hôtelier	-1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,30 pour les constructions**.

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

ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone UC

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*

SONT ADMIS :

- Toutes constructions à **usage hôtelier** dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5.7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- **Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social**. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- **Sur la partie Est de la RD 838, aucun nouvelle accès ne pourra être créé.**

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

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

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **dans un polygone d'implantation défini au document graphique.**
- Les constructions qui ne sont pas concernées par un polygone d'implantation seront implantées **en retrait d'au moins 8 m de l'alignement.**
- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.
- lorsqu'un élément paysager recensé au titre du L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.
- les équipements aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur une seule limite séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait :
 - d'au moins 8 m en cas de vues directes,
 - d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.
- lorsqu'un élément paysager recensé au titre du L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.
- les équipements aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

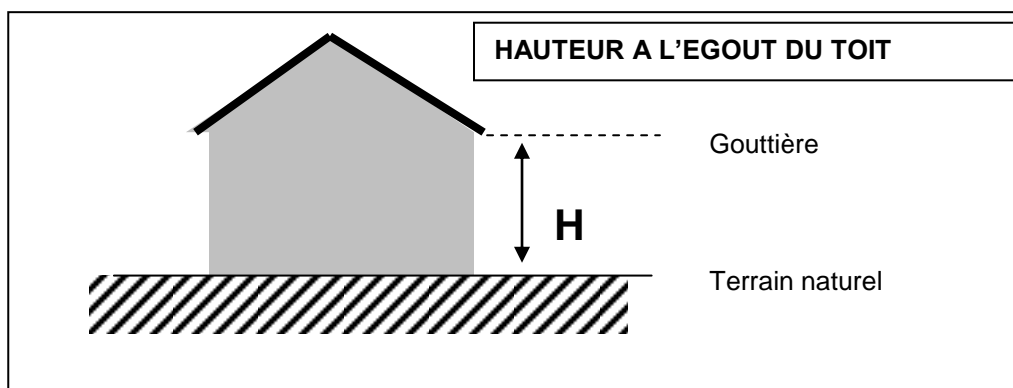
Toutes constructions nouvelles non contigües doivent être implantées de telle sorte que **la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à 6 m.**

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de 7 m à l'égout du toit. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur à l'égout.



- La hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder à 4 m au faîtage.

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représente moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Matériaux des ouvertures :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Matériaux des façades :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir : 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 2 places de stationnement par logement minimum et 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de SH surface de plancher ON de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L123-1-5.7° doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné **sur un minimum de 70 %** de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.

- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs concernés par un polygone d'implantation, le COS n'est pas réglementée.

Dans les autres secteurs, le COS est fixée 0,30.

ARTICLE UC 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone UL

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions à usage **artisanal**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions à usage de **bureaux et de services**,
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- Toutes constructions à usage de **commerces**,
- Toutes constructions à **usage hôtelier**,
- **Les entrepôts**.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- L'ouverture de carrière.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT ADMIS :

- les constructions à usage **d'habitation et leurs annexes**, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés,
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (de type maison de retraite)**.

ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 5 m des voies.**
- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées **en retrait** :

- **d'au moins 8 m en cas de vues directes,**
- **d'au moins à 4 m en cas de vues indirectes.**

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contigües doivent être implantées **en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.**

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder **50 % de l'unité foncière.**

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **13 m à l'acrotère.**

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,45**.

ARTICLE UL 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UL 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone UI

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- L'ouverture de carrières.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

- les constructions à usage **d'habitation et leurs annexes**, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés,

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes les constructions nouvelles devront être implantées **en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.**
- **Les extensions** devront être réalisées en continuité des constructions existantes.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées **en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 m.**

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que **la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à 6 m.**

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **40 % de la surface de l'unité foncière.**

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité et cheminée.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 10 m à l'acrotère.**

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir : 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- 1 place par tranche de 25 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher ON de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Pour les constructions à usage industriel	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie.
- Une bande de 5 m depuis les limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec des plantations d'arbustes, comportant au moins 50 % d'essences à feuillage persistant.
- Les espaces libres seront traités en large zone, afin d'éviter les surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile. Ces espaces devront être entretenus.
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UI 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UI 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

L'OUVERTURE À L'URBANISATION EST SUBORDONNÉE À UNE PROCÉDURE ADAPTÉE (MODIFICATION OU À UNE RÉVISION) DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et ouvrages seront **implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.**

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et ouvrages seront **implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2,50 m.**

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE AU 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE AU 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

SANS OBJET

Zone 1AUe

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel, artisanal,**
- **Toutes constructions à vocation de bureaux et de services, de commerces,**
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- **Les entrepôts.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT AUTORISEES SOUS RÉSERVE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PREVUES AU PRESENT PLAN :

- **Les constructions à usage d'habitations, les annexes et les garages,**
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les ouvrages techniques et équipements nécessaires** au fonctionnement des réseaux.
- **Les piscines**

ARTICLE 1AUe 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implanté à une distance comprise entre 0 et 5 m à compter des limites séparatives.*

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
 - **d'au moins 4 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
 - **sinon à au moins 2,50 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implanté à une distance comprise entre 0 et 2,50 m à compter des limites séparatives.*

ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à **une distance:**

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,*
- *aux annexes.*

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions est de 7 m à l'égout du toit. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur de l'égout.**

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE 1AUe 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

ARTICLE 1AUe 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE PROJET DOIT ETRE CONFORME AVEC LES PRESCRIPTIONS INSCRITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.
- Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées, des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants), ainsi que sur le mail central (colonne vertébrale verte de la future opération).
- Un maillage cohérent de « circulations douces » doit emprunter ces espaces structurants.
- Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.
- **40 % de l'ensemble de la zone 1AUe devra être traité en espace végétalisé de qualité et 30 % de l'ensemble de la zone devra être aménagé en espace végétalisé d'un seul et même tenant.**
- Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

ARTICLE 1A_{Ue} 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols applicable est fixé à **0,20**.

ARTICLE 1A_{Ue} 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 1A_{Ue} 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone 2AU

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**,
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel et artisanal**,
- **Toutes constructions à vocation de bureaux et de services, de commerces**,
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT AUTORISEES SOUS RÉSERVE :

- **D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PREVUES AU PRESENT PLAN,**
- **ET QUE LES AUTORISATIONS D'URBANISME PORTENT SUR UNE ASSIETTE FONCIERE REPRESENTANT AU MOINS 75 % DE LA ZONE :**
 - Les constructions à **usage d'habitations et leurs annexes**,
 - **Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 15 % du nombre de logements seront à caractère social.** Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
 - **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
 - **Les ouvrages techniques et équipements nécessaires** au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².

- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 m à compter de l'alignement.*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
 - **d'au moins 4 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
 - **sinon à au moins 2,50 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 2,50 m à compter des limites séparatives.*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.*

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes nouvelles constructions principales non contigües doivent être à **une distance:**

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*
- *aux annexes.*

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions** est de **10 m au faitage (R+1+C ou R+2).**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE PROJET DOIT ETRE CONFORME AVEC LES PRESCRIPTIONS INSCRITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.
- Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées et des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants).
- Un maillage cohérent de « circulations douces » doit emprunter ces espaces structurants.

- Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 2AU 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS dans la zone N :

- La construction de nouvelles d'**habitations et leurs annexes** qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage **industriel, artisanal,**
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage **commercial**
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage **hôtelier, de bureaux et de services, excepté dans la zone N'**
- **Les entrepôts.**
- Les constructions à **vocation agricole.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- L'ouverture de carrières.

SONT INTERDITS dans la zone N, N*,N, N', N²et N' :**

Les constructions, installations non visé à l'article N2.

Les dépôts de toute nature.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier.*

SONT ADMIS dans les zones N uniquement :

- Les constructions **d'habitation et leurs annexes** liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- **Les installations liées à l'activité forestière,**
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.

- Les travaux, installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- **Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°** : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5.7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

SONT ADMIS dans la zone N*:

- Les installations et ouvrages liées à des équipements sportifs ou de loisirs,
- La réhabilitation des volumes existants pour les constructions à vocation d'habitat.

SONT ADMIS dans la zone N:**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les installations liées à l'assainissement.

SONT ADMIS dans la zone N' :

- La réhabilitation des volumes existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les destinations suivantes sont autorisées uniquement dans les volumes existants : les activités à vocation touristique, les bureaux et services, l'hôtellerie.
- Les aires de stationnement

SONT ADMIS dans la zone N¹:

- Le changement de destination ainsi que l'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- La réhabilitation des bâtis en état dégradé.

SONT ADMIS dans la zone N²:

- Les aménagements paysagers, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

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

Dans la zone N :

Toute construction sera implantée en retrait **d'au moins 12 m** depuis l'axe des voies.

Dans la zone N* et N² :

Toute construction sera implantée :

- **Soit en retrait d'au moins 2,50 m,**
- **Soit à l'alignement.**

Dans la zone N¹ :

L'implantation des constructions existantes sera maintenue à l'alignement actuel.

Dans la zone N' :

L'implantation des constructions existantes sera maintenue à l'alignement actuel.

Dans la zone N** :

Toute construction sera implantée **en retrait d'au moins 5 m** depuis l'axe des voies.

Dans toutes les zones N

Lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-7 5° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

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

Dans la zone N :

Toute construction sera implantée en retrait **d'au moins 8 m** depuis les limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations, ouvrages et constructions liés au bon fonctionnement de l'activité ferroviaire mentionnée dans la liste des servitudes.

Dans la zone N* et N² :

Toutes constructions et installations seront implantées :

- **Soit en retrait d'au moins 2,50 m,**
- **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle.**

Dans la zone N¹ :

L'implantation des constructions existantes sera maintenue à l'alignement actuel.

Dans la zone N' :

L'implantation des constructions existantes sera maintenue à l'alignement actuel.

Dans la zone N** :

Toute construction sera implantée **en retrait d'au moins 4 m** depuis les limites séparatives.

Dans toutes les zone N

Lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-7 5° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **200 m² au sol**.

Dans la zone N* : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **30 m² au sol**.

Dans la zone N** : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **300 m² au sol**.

Dans la zone N¹ :

L'emprise des constructions existantes sera maintenue à l'emprise actuelle.

Dans la zone N' :

L'emprise des constructions existantes sera maintenue à l'emprise actuelle.

Dans la zone N² :

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Dans la zone N :

- **Pour les constructions à vocation d'habitat**, la hauteur maximale admise pour les constructions principales et les extensions est de 7 m à l'égout du toit, R+1. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur à l'égout.

- **Pour toutes autres constructions liées à l'activité forestière**, la hauteur maximale admise est de 10 m à l'acrotère.

Dans la zone N*, N², N** : NON REGLEMENTE

Dans la zone N' et N¹ :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur du plus haut bâtiment existant sur la zone.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

Dans la zone N': La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 2 places de stationnement par logement minimum et 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage hôtelier	-1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres intéressants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.
- Les dispositions mentionnées précédemment ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et constructions liés à l'activité ferroviaire.

- **Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - * **Les constructions à usage de bureaux et de services** qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
 - * **Les activités industrielles, commerciales et artisanales,**
 - * **Les constructions d'habitation** qui ne sont pas liées à l'activité agricole
 - * **Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole.**
 - * **L'exploitation forestière.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.*

SONT ADMIS :

- **Les constructions, installations et aménagements directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.**
- **Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une SMI et demi (Surface Minimum d'Installation) minimum (arrêté préfectoral n°2007-DDAF-SEA-015 du 16 mars 2007 établissant le Schéma Directeur des structures Agricoles de l'Essonne).**
- **Pour les constructions à destination d'habitation, la surface exploitée requise est portée à deux fois la surface minimale d'installation** (arrêté préfectoral n°2007-DDAF-SEA-015 du 16 mars 2007 établissant le Schéma Directeur des structures Agricoles de l'Essonne et arrêté interministériel du 18 septembre 1985 fixant le coefficient d'équivalence pour les productions hors-sol).
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaire à des bâtiments d'exploitation agricole existants et leur extension à hauteur de 40 m² de surface de plancher maximale supplémentaire.** Tout bâtiment doit être implanté à proximité des autres bâtiments de l'exploitation agricole.
- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** qui ne compromettent pas le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **L'ouverture de carrière est autorisée uniquement dans les secteurs identifiés au document graphique au titre du R*123-11 du Code de l'Urbanisme.**
- **Les affouillements et exhaussements du sol** s'ils sont liés :
 - à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général (travaux de voirie, équipements d'intérêt public...),
 - aux constructions autorisées dans la zone,
 - aux carrières.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilité,...) ainsi que les dispositifs techniques liées à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liées aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnant de paysagement destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement de la commune, soit 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquante ans et d'intensité 70 mm/m².
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée en retrait **d'au moins 9m de l'alignement**.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée **en retrait d'au moins 8 m**.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 8 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions à vocation d'habitat **ne pourra excéder 200 m² au sol**.

L'emprise au sol des constructions à vocation agricole **ne pourra excéder 2 000 m² au sol**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 7 m à l'égout du toit**. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur à l'égout.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions à usage agricole est de 12 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les travaux devront être réalisés dans le prolongement des volumes existants.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- **Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.
- Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

TITRE VI

ANNEXES

Espaces Boisés Classés

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

III- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés :

N°	Objets	Destinataires	Surfaces approximatives	Références des parcelles concernées
1	Equipements publics (Station épuration)	Commune	Environ 7995 m ²	n°368 et n°369
2	Aménagements de voirie	Commune	Environ 850 m ²	n°204, 205, 208, 209, 211, 1399
3	Aménagements de voirie	Commune	Environ 515 m ²	n°229, 230, 231 et 232
4	Aménagements de voirie	Commune	Environ 660 m ²	n°452 et 625
5	Agrandissement du cimetière	Commune	Environ 3040 m ²	n°45 et 46

Liste des éléments de patrimoine

Recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

1. Les bâtis remarquables et les éléments urbains

1	Villa n°1 – 24 rue de Dourdan
2	Villa n°2 – 20 rue de Dourdan
3	Villa n°3 – 7 rue de Limours
4	Villa n°4 – 1 place des copains d'abord
5	Villa n°5 – 31 Grande Rue
6	Villa n°6 – 26 Grande Rue « Les Chardons »
7	Maison de bourg n°1 – 1 rue de l'église
8	Maison de bourg n°2 – 13 Grande Rue
9	Maison de bourg n°3 – 2-4 Rue de babylone
10	Maison de bourg n°4 – 24 Grande Rue
11	Maison rurale n°1 – 14 rue de Rochefort
12	Maison rurale n°2 – 4 rue de Limours
13	Maison de bourg n°3 – 12 rue de l'église
14	Maison de bourg n°4 – 8b ruelle des Guilloches
15	Maison rurale n°5 – 19 Grande Rue
16	Maison rurale n°6 – 17 Grande Rue
17	Maison rurale n°7 – 25 Grande Rue
18	Grange n°1 – 8 rue de Dourdan
19	Grange n°2 – 5c, Grande Rue
20	Ferme n°1 – 11 Rue des Marais
21	Ferme n°2 – 24 rue de Babylone
22	Ferme n°3 – 11 route de Dourdan
23	Ferme n°4 – Ferme de la Tuilerie
24	Maison de notable
25	Mairie-Ecole – 1 rue des Bonnelles
26	Ecurie – rue du château
27	Eglise d'Angervilliers – rue de l'église
28	Communs – 13bis Route de Dourdan
29	Puits – rue du château
30	Socle de Croix – Grande Rue
31	Manoir – RD 838

2. Le patrimoine végétal à préserver

1	Alignement d'arbres – le long de la RD 838
2	Espace paysager à maintenir – le long de l'avenue de la Jousserie
3	Espace paysager à maintenir – sur le secteur de la Fosse aux Mariniers

3. Les milieux humides