

Urbanisme



Commune nouvelle de
Thuit-de-l'Oison

PLU de
Thuit-Anger

Modification du PLU
Règlement

3 juin 2022

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 - Champ d'application territorial	6
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols..	6
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Adaptations mineures	8
Article 5 - Rappels de procédures	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA	10
Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	10
Article UA 3 - Accès et voirie	11
Article UA 4 - Desserte par les réseaux	11
Article UA 5 - Caractéristiques des terrains	12
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article UA 8 - Implantation des constructions sur un même terrain	13
Article UA 9 - Emprise au sol (5).....	13
Article UA 10 - Hauteur des constructions (6)	13
Article UA 11 - Aspect extérieur.....	13
Article UA 12 - Stationnement des véhicules.....	15
Article UA 13 - Espaces libres et plantations.....	15
Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)	16
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	17
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUa	20
Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	20
Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	20
Article AUa 3 - Accès et voirie	21
Article AUa 4 - Desserte par les réseaux	21
Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains	22
Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	22
Article AUa 8 - Implantation des constructions sur un même terrain	22
Article AUa 9 - Emprise au sol	23
Article AUa 10 - Hauteur des constructions.....	23
Article AUa 11 - Aspect extérieur.....	23
Article AUa 12 - Stationnement des véhicules.....	25
Article AUa 13 - Espaces libres et plantations.....	25
Article AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).....	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUz	27
Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	27
Article AUz 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	27
Article AUz 3 - Accès et voirie	28
Article AUz 4 - Desserte par les réseaux	28
Article AUz 5 - Caractéristiques des terrains.....	29

Article AUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	29
Article AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
Article AUz 8 - Implantation des constructions sur un même terrain	30
Article AUz 9 - Emprise au sol	30
Article AUz 10 - Hauteur des constructions	30
Article AUz 11 - Aspect extérieur	30
Article AUz 12 - Stationnement des véhicules	32
Article AUz 13 - Espaces libres et plantations	32
Article AUz 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).....	33
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone A	34
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	34
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
Article A 3 - Accès et voirie.....	35
Article A 4 - Desserte par les réseaux.....	35
Article A 5 - Caractéristiques des terrains.....	35
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
Article A 8 - Implantation des constructions sur un même terrain.....	36
Article A 9 - Emprise au sol.....	36
Article A 10 - Hauteur des constructions	36
Article A 11 - Aspect extérieur	36
Article A 12 - Stationnement des véhicules	38
Article A 13 - Espaces libres et plantations	38
Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)	39
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone N	40
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	40
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	40
Article N 3 - Accès et voirie	40
Article N 4 - Desserte par les réseaux	41
Article N 5 - Caractéristiques des terrains.....	41
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	42
Article N 8 - Implantation des constructions sur un même terrain	42
Article N 9 - Emprise au sol	42
Article N 10 - Hauteur des constructions	42
Article N 11 - Aspect extérieur	43
Article N 12 - Stationnement des véhicules	44
Article N 13 - Espaces libres et plantations.....	45
Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).....	45
TITRE IV - ANNEXES DOCUMENTAIRES	46

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

NOTA : Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L123-1, R123-5 à R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

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

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions légales du Code Civil ;
- Les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières ;
- La loi d'orientation du Commerce et de l'Artisanat (loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil (2) ;
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°4 et 4.1 ;
- Les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes (1).

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- Le règlement sanitaire départemental ;
- Les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

2.3 - Les participations exigibles des constructeurs et lotisseurs :

2.3.1 - La Taxe Locale d'Equipeement (TLE), lorsqu' elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2 - Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la TLE lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L332-9 à L332-11 du code de l'urbanisme.

2.3.3 - La participation pour voies nouvelles et réseaux instituée par le conseil municipal et régie notamment par les articles L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme.

2.3.4 - Les autres participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2 - Articles L332-6.1 à L332-8 du Code de l'Urbanisme.

2.3.5 - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L332-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.6 - Les participations au coup par coup dans le cas où ni la TLE ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Articles L332-6.1, L332-8, L332-15 et R111-14 du code de l'Urbanisme.

2.4 - Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :

- En ce qui concerne les routes nationales : par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 janvier 1980 (modifié le 15 juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National ;
- En ce qui concerne les chemins départementaux : par application de l'arrêté du Président du Conseil Général en date du 8 octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

Article 3 - Division du territoire en zones

1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A ou N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la ou les pièces n° 4 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, tandis que celles du titre III s'appliquent aux zones naturelles.

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée en légende dans le document n° 4 susvisé.

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme sont repérés au plan (document n° 4) par une trame spécifique.

2 - Règlement :

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze articles :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies au 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 L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans 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 ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - Rappels de procédures

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

- A l'intérieur des sites classés ou inscrits (Loi du 02/05/1930).

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

NOTA : Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UA

Il s'agit de la zone urbaine de la commune, qui comprend notamment de l'habitat, des commerces et des équipements. La zone UA se caractérise par un tissu urbain assez lâche, et une dominante de constructions récentes.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non rendus nécessaires par des travaux ou par un aménagement paysager ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravanning régulièrement autorisés) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet non liés à une activité présente dans la zone.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le cas de la reconstruction des bâtiments sinistrés, certains des articles 6 à 13 pourront ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Dans le secteur indicé « cs », à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement Eaux usées :

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention, des noues ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'implantation des annexes sur limite séparative est possible dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur un mur existant auquel cas sa hauteur sur la limite ne sera pas supérieure à celle de ce mur ;
- Si la hauteur sur la limite est inférieure à 2,50 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation

peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol (5)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ~~15%~~20% de la superficie des terrains.

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre (sans excéder dans ce dernier cas l'emprise au sol initiale).

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Article UA 10 - Hauteur des constructions (6)

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C (un seul niveau de combles)
- Et à 9 mètres au point le plus haut de la construction

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc. ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites

- Aux paysages naturels ou urbains

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés. Les matériaux de toiture utilisés devront présenter une unité de couleur avec la construction principale. Les tôles ondulées et le fibrociment ondulé sont interdits.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la zone à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc. ...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- Les matériaux provisoires
- Les plaques de béton non revêtues
- Les palissades de bois

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.
- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur surface totale.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées, ...) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdite ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- Le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- L'ailante, espèce invasive
- L'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster* sp.), espèces invasives
- Le pyracantha (*pyracantha* sp.), espèce invasive

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité majoritairement en espace vert.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOTA : Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU

La zone AU est référencée au plan par l'indice AU et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée. Dans l'immédiat, elle est destinée à rester en l'état.

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ...), y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

~~Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives~~

~~Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait.~~

~~Article AU 8 – Implantation des constructions sur un même terrain~~

~~Non réglementé.~~

~~Article AU 9 – Emprise au sol~~

~~Non réglementé.~~

~~Article AU 10 – Hauteur des constructions~~

~~Non réglementé.~~

~~Article AU 11 – Aspect extérieur~~

~~Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.~~

~~Article AU 12 – Stationnement des véhicules~~

~~Non réglementé.~~

~~Article AU 13 – Espaces libres et plantations~~

~~Non réglementé.~~

~~Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)~~

~~Non réglementé~~

Chapitre 21 - Dispositions applicables à la zone AUa

La zone AUa est référencée au plan par l'indice AUa et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUa

Il s'agit de la zone d'extension du village, située dans les prolongements du bourg. A ce titre, sa vocation est d'accueillir de l'habitat, accompagné de petites activités non nuisantes ou de commerces ; son développement est prévu sur le modèle de la zone UA.

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non rendus nécessaires par des travaux ou par un aménagement paysager ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravanning régulièrement autorisés) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet non liés à une activité présente dans la zone.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le cas de la reconstruction des bâtiments sinistrés, certains des articles 6 à 13 pourront ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AUa 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement Eaux usées (4) :

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention, des noues ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Article AUa 8 - Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

Article AUa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ~~15%~~20% de la superficie des terrains.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Article AUa 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C (un seul niveau de combles)
- Et à 9 mètres au point le plus haut de la construction

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc. ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article AUa 11 - Aspect extérieur

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés. Les matériaux de toiture utilisés devront présenter une unité de couleur avec la construction principale. Les tôles ondulées et le fibrociment ondulé sont interdits.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans le secteur à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc. ...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- Les matériaux provisoires

- Les plaques de béton non revêtues
- Les palissades de bois

Article AUa 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.
- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Article AUa 13 - Espaces libres et plantations

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur surface totale.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées, ...) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdite ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- Le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- L'ailante, espèce invasive
- L'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster* sp.), espèces invasives
- Le pyracantha (*pyracantha* sp.), espèce invasive

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité majoritairement en espace vert.

Article AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Chapitre 3-2 - Dispositions applicables à la zone AUz

La zone AUz est référencée au plan par l'indice AUz et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUz

Il s'agit de la zone d'activités intercommunale. Cette zone comprend un secteur AUza, qui vise à constituer une zone tampon entre les habitations proches et le cœur de la zone d'activités.

Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les antennes-relais ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non rendus nécessaires par des travaux ou par un aménagement paysager ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravanning régulièrement autorisés) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet non liés à une activité présente dans la zone.

De plus, dans le secteur AUza, est interdite toute occupation du sol générant directement ou indirectement des nuisances incompatibles avec l'habitat, de quelque nature qu'elles soient, et notamment un trafic important de véhicules.

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

Les logements de gardiens ne sont autorisés que sous réserve qu'ils fassent partie intégrante d'un bâtiment d'activités.

Les stockages à l'air libre sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et qu'ils soient liés à une activité installée sur la zone AUza.

Les entrepôts sont autorisés si et seulement s'ils sont liés à une activité installée sur la zone AUza.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant (1).

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AUz 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès principal à la zone se situera sur la voie communale n°14.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article AUz 4 - Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement Eaux usées (4) :

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention, des noues ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

De même, les traitements de sols devront privilégier le gazon ou les matériaux perméables tels gravillons, graviers, dallages à joints vifs.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article AUz 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Sauf en secteur AUza, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. En bordure de la RD 840, ce retrait est porté à 15 mètres.

Dans le secteur AUza, les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le secteur AUza, lorsque la limite séparative considérée est partagée avec une parcelle située en zone Nh, un recul minimal au moins égal à la hauteur du bâtiment devra être respecté.

Article AUz 8 - Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

Article AUz 9 - Emprise au sol

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

Toutefois, lorsque l'ensemble des bâtiments est couvert par une toiture végétalisée, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 65% de la superficie totale du terrain.

Article AUz 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 9 mètres dans le secteur AUza
- 12 mètres dans le reste de la zone

Article AUz 11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect de matériaux, de forme et de percements.

Des locaux de stockage des déchets doivent être prévus ; ils doivent être intégrés au volume des bâtiments principaux et n'être pas visibles des voies publiques.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les enseignes ne devront pas dépasser des façades et leur surface ne devra pas représenter plus de 10% de la surface totale (hors vides et percements) de la façade concernée.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans un rayon de 200 mètres autour de la zone AUza, à l'exception du blanc pur.

Les couleurs devront être choisies préférentiellement parmi des teintes moyennes, neutres.

Les façades devront comporter au maximum 3 couleurs ou teintes, huisseries comprises. Les enseignes ne sont pas soumises à cette règle.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc. ...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne Aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les grillages devront être posés à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie, de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les grilles, grillages et poteaux seront de couleur sombre : noir, vert foncé, gris anthracite ou rouge sombre.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- Les matériaux provisoires
- Les plaques de béton non revêtues
- Les palissades de bois

Article AUz 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.
- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Des stationnements deux-roues devront être prévus à raison d'une place pour 10 emplois.

Article AUz 13 - Espaces libres et plantations

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les deux conditions suivantes doivent être respectées simultanément :

- Les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de la surface laissée non bâtie ;
- Les terrains doivent être imperméabilisés sur au maximum 60% de leur surface totale ; les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de la surface non imperméabilisée.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées, ...) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité en espace paysager.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdite ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- Le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- L'ailante, espèce invasive
- L'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives

- Le pyracantha (pyracantha sp.)s espèce invasive

Article AUz 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone A

La zone A est référencée au plan par l'indice A et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend un secteur Aa où toute construction nouvelle est interdite en raison de la qualité des paysages.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aa :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités agricoles, les activités équestres, les gîtes ruraux sous réserve que ces activités n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant (1).

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur indicé « cs », à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (3).

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement Eaux usées (4) :

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Article A 8 - Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Sauf dans le cas d'impossibilité technique (construction de silos par exemple), la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

Article A 11 - Aspect extérieur

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable} le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la zone à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc. ...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Pour les autres constructions :

Les couleurs devront être choisies parmi des teintes moyennes, neutres (ex : gris, vert olive).

Les façades devront comporter une seule couleur.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- Les matériaux provisoires
- Les plaques de béton non revêtues
- Les palissades de bois

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdite ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- Le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- L'ailante, espèce invasive
- L'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- Le pyracantha (*pyracantha sp.*)s espèce invasive

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone N

La zone N est référencée au plan par l'indice N et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone non équipée et constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

Elle comprend un secteur Nh qui peut accueillir quelques constructions supplémentaires, et un secteur Ne réservé aux activités de loisirs.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

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

L'aménagement, l'extension mesurée et la transformation en habitation ou à usage d'activités des bâtiments existants et la construction de leurs annexes sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

La reconstruction des bâtiments sinistrés. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

De plus, dans le secteur Nh, les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans le secteur Ne, les aménagements, les installations et les bâtiments nécessaires à des activités de caractère sportif et de loisirs.

Dans le secteur indicé « cs », à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement Eaux usées (4) :

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie des terrains.

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre (sans excéder dans ce dernier cas l'emprise au sol initiale).

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C (un seul niveau de combles) ;
- Et à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés tels que pylônes, mâts, antennes, etc. ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article N 11 - Aspect extérieur

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la zone à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc. ...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Pour les autres constructions :

Les couleurs devront être choisies parmi des teintes moyennes, neutres (ex : gris, vert olive).

Les façades devront comporter une seule couleur.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- Les matériaux provisoires
- Les plaques de béton non revêtues
- Les palissades de bois

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur surface totale.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées, ...) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdite ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- Essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- Essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- Le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- L'ailante, espèce invasive
- L'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- Le pyracantha (*pyracantha sp.*)s espèce invasive

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité majoritairement en espace vert.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

TITRE IV - ANNEXES DOCUMENTAIRES

NOTA : Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Liste des annexes

- (1) Installations classées pour la protection de l'environnement.
- (2) Définition des activités artisanales.
- (3) Article 682 du Code Civil.
- (4) Assainissement autonome des bâtiments d'habitation.
- (5) Emprise au sol d'une construction.
- (6) Hauteur d'une construction.
- (7) Calcul du Coefficient d'Occupation des Sols, des SHOB et des SHON.
- (8) La notion d'extension mesurée.