

COMMUNE DE MONTMAIN

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 Janvier 2007 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT

SARL *EspaceURBA*

Etudes et conseils en urbanisme

Rue Lavoisier - ZI Les Prés Salés - 76260 EU

Tél : 02 35 50 45 35 - Fax : 02 35 50 45 39

Email : espacurba@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES page 2

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables a la zone Ua	page 7
Chapitre II - Dispositions applicables a la zone Ub	page 16
Chapitre III - Dispositions applicables a la zone Up	page 22

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables a la zone 1AU	page 30
Chapitre II - Dispositions applicables a la zone 2AU	page 38
Chapitre III - Dispositions applicables a la zone 3AU	page 45
Chapitre IV - Dispositions applicables a la zone A	page 51
Chapitre V - Dispositions applicables a la zone N	page 58

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de MONTMAIN.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R.111.14.2, R. 111.3.2, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et zones à urbaniser.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de MONTMAIN comporte deux zones urbaines :

- **la zone Ua** correspondant au périmètre bâti du bourg,
- **le secteur Uaa** correspondant à des parcelles de grande surface en centre bourg,
- **le secteur Uajr** concernant une zone verte, de respiration dans le tissu bâti, concerné également par une cavité souterraine,
- **le secteur Uai reprend les axes de ruissellement**, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Uar, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **la zone Ub** reprenant une zone d'activités.
- **Le secteur de zone Up** reprend un jardin privé ouvert au public : « Les jardins d'Angélique ».
- **le secteur Upr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement annexé au dossier de PLU,

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de MONTMAIN, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

- **La zone 1AU** : à urbaniser à court terme et à vocation principale d'habitat.
- **le secteur 1AUj** concernant une zone verte, de respiration à créer dans une zone d'aménagement,
- **le secteur 1AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 1AUr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **La zone 2AU** : à urbaniser à court terme et à vocation d'équipements de santé.
- **le secteur 2AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 2AUr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **le secteur 2AUri, signale la présence des deux risques naturels** : cavités souterraines et axe de ruissellement.
- **La zone 3AU** : à urbaniser à court terme et à vocation d'équipement public de loisirs, culturel...
- **le secteur 3AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 3AUr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **le secteur 3AUri, signale la présence des deux risques naturels** : cavités souterraines et axe de ruissellement.

Les zones agricoles :

- **La zone A** comprend des terrains non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.
- **Le secteur Ac** reprend des terrains agricoles pour une activité de jardin biologique pouvant accueillir des locaux de vente, commerciaux liés à l'activité agricole.
- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Ar, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **le secteur Ari, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.**

Les zones naturelles :

- **La zone N** est protégée en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.
- **le secteur de zone Ni** reprend les axes de ruissellement définis dans le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Nr signale la présence de cavités souterraines,**
- **le secteur Nri, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.**

De plus, figurent au plan :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- Les plantations à protéger ayant un rôle hydraulique contre le ruissellement,
- Un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le 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).

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Qualification de la zone : Cette zone Ua est une zone urbaine à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **Le secteur de zone Uaa** reprend un secteur du centre bourg, proche des équipements publics. Cette zone détermine un minimum parcellaire afin de préserver le cadre et un espace de respiration en limitant une densification trop importante de l'urbanisation.
- **le secteur Uajr** concerne une zone verte, de respiration dans le tissu bâti, concerné également par une cavité souterraine,
- **le secteur Uai reprend les axes de ruissellement**, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Uar, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vides annexé au dossier de PLU.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.

1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.9 - Dans le secteur Uar, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.10 - Dans le secteur de zone Uai, sont interdits :

1.10.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.10.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.10.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.10.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.10.5 - les sous-sols.

1.11 - Dans le secteur Uajr, toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - Les établissements commerciaux, de services et de bureaux.

2.3 - Les installations classées soumises à déclaration.

2.4 - Les constructions pourront être autorisées :

2.4.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.4.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.5 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.5.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.5.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.5.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.5.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.5.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.6 - Dans les secteurs Uai, sont autorisés :

2.6.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.8 - Dans le secteur Uar, sont autorisés :

2.8.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.8.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTEUR II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

3.3 - Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 15 % sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.4 - Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

3.5 - Les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. - Dans l'ensemble de la zone Ua, tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants.

5.2. - Dans le secteur Uaa, pour être constructible, un terrain doit avoir :

5.2.1 - pour les logements individuels, une superficie minimale de 1 000 m²,

5.2.2 - dans le cas de groupements d'habitations ou de lotissements, une surface minimale de 700 m²; la moyenne des lots de l'opération ne pouvant être inférieure à 800 m².

5.2.3 - 300 m² pour les logements locatifs, sociaux.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions principales peuvent être implantées :

- 6.1.1 - soit à l'alignement des constructions,
- 6.1.2 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

- 6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.
- 6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,
- 7.1.3 - l'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est vivement recommandée.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics.

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant d'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.7 - Dans les secteurs de zone Uai, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Deux places de stationnement devront être prévues à l'intérieur des parcelles destinées à l'accueil d'habitat.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m².

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 5% du terrain doivent être traités en espace vert commun d'un seul tenant, et 5% en emplacement de parking, sachant toutefois que les trottoirs ne sont pas compris dans ces 5%.

13.8 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.9 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.10 - Dans le secteur Uajr, les végétaux devront être protégés, préservés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols appliqué à la zone Ua est fixé à 0,30.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Qualification de la zone : Cette zone est affectée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureaux.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ub 2,
- 1.2 - Les services non directement liés au fonctionnement des activités et installations autorisées,
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement et des bassins de rétention d'eaux pluviales,
- 1.4 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.6 - Les habitats légers de loisirs,
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

ARTICLE Ub 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- 2.1 - Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de services, de bureaux.
- 2.2 - Les installations classées soumises à déclaration.
- 2.3 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :
 - 2.3.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
 - 2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
 - 2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
 - 2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
 - 2.3.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- 2.4 - Le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités artisanales ou des installations admises : gardiennage, directeur, ...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de la sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage, etc. ... et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.4 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - L'ensemble des constructions autorisées devra être implanté avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de propriété.

6.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant (composition en briques).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, etc. ...).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.4 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.5 - En couverture, l'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.6 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.7 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

11.8 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.10 - Les enseignes et publicité : Les lettres ne devront pas excéder 35 cm. L'éclairage indirect est à privilégier, il pourra toutefois se faire par l'intermédiaire de spots. Les enseignes devront se situer dans la partie « commerciale » du bâtiment soit au niveau rez-de-chaussée. Les mâts publicitaires seront limités à 7 mètres de haut, comme les bâtiments.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - Ce nombre ne peut être inférieur à 1 place de parking pour deux emplois, non compris la surface de stationnement nécessaire aux véhicules lourds.

12.3 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du microclimat existant dans la commune.

13.3 - L'artisan est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives d'essences locales (se référer à la liste annexée au rapport de présentation), soit 2 arbres par 400 m². Les espaces plantés doivent couvrir 30% de la surface totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Ub.

CHAPITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Qualification de la zone : Cette zone Up est une zone urbaine accueillant le jardin visitable « Les Jardins d'Angélique ».

Un secteur de zone été créé :

- **le secteur Upr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vides annexé au dossier de PLU.

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

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
- 1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.8 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.10 - Dans le secteur Upr, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions nécessaires et liées au bon fonctionnement du jardin visitable privé ouvert au public.
- 2.2 - Les locaux commerciaux et de vente liés au jardin.
- 2.3 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité du jardin.
- 2.4 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :
 - 2.4.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
 - 2.4.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

- 2.4.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
- 2.4.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.4.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.5 - Dans le secteur Upr, sont autorisés :

- 2.5.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.2 - les voiries ou ouvrages techniques.
- 2.5.3 - l'extension des constructions liées à la pérennisation des « Jardins d'Angélique ».

SECTEUR II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

3.3 - Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 15 % sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.4 - Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

3.5 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.4 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les locaux de vente et commerciaux, liés au jardin visitable, devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques.

6.2 - Les constructions d'habitation, nécessaires à l'activité du jardin visitable, pourront être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.3.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les locaux de vente et commerciaux devront être implantés à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

7.2 - Les constructions d'habitation, nécessaires à l'activité du jardin visitable, pourront être implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative,

7.2.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,

7.2.3 - l'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est vivement recommandée.

ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements de vente et commerciaux, liés au jardin, ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE Up 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics.

11.4.5 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

- Pour les bâtiments à usage commercial lié au jardin

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera utilisé pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Deux places de stationnement devront être prévues à l'intérieur des parcelles destinées à l'accueil d'habitat.

12.3 - Le stationnement des visiteurs devra être sécurisé par rapport à la RD 42.

12.4 - Leur implantation pourra être prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Les constructions d'habitation doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.8 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient des sols.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat. Cette zone future d'urbanisation sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- le secteur 1AU_i reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- le secteur 1AU_r signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- le secteur 1AU_j concerne des zones vertes, de respiration dans le tissu bâti à créer.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1.1 - Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2,
- 1.3 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la sécurité et liés à l'urbanisation tels que les bassins de retenues.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les bâtiments agricoles.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

- 1.9 - Dans les secteurs 1AU_r, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

- 1.10 - Dans le secteur de zone 1AU_i, sont interdits :
 - 1.10.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
 - 1.10.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

- 1.10.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
- 1.10.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,
- 1.10.5 - les sous-sols.

1.11 - Dans le secteur 1AUj, toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - Les constructions pourront être autorisées :

- 2.2.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- 2.2.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.3 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

- 2.3.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
- 2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
- 2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
- 2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.3.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.4 - Les opérations de constructions à usage principal d'habitation respecteront les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

2.5 - Les équipements publics.

2.6 - Dans les secteurs 1AUi, sont autorisés :

- 2.6.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- 2.6.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.7 - Dans le secteur 1AUr, sont autorisés :

- 2.7.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.7.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.8 - Dans le secteur 1AUj, sont autorisés :

- 2.8.1 - la construction limitée d'habitation,
- 2.8.2 - la réalisation de plantations dans le principe des orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contre bas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation de lotissement, une antenne parabolique commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité d'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite de propriété.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 - Les constructions pourront être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2 - **Dans le secteur 1AUj** : l'emprise au sol ne devra pas excéder 25% de chacune des zones 1AUj.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics.

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfruosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.6 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.7 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.8 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.7 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.7.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.7.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.7.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.7.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.7.5 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.7.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.7.7 - Dans les secteurs de zone 1AU_i, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.3 - Deux places de stationnement devront être prévues à l'intérieur des parcelles destinées à l'accueil d'habitat.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 5% du terrain doivent être traités en espace vert commun d'un seul tenant, et 5% en emplacement de parking, sachant toutefois que les trottoirs ne sont pas compris dans ces 5%.

13.8 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AU.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Qualification de la zone : Cette zone est affectée à l'accueil d'établissements de santé.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 2AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 2AU_r**, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur 2AU_r**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

1.2 - Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées,

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement et des bassins de rétention d'eaux pluviales,

1.4 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes à titre permanent ou saisonnier,

1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,

1.6 - Les habitats légers de loisirs,

1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.9 - Dans les secteurs 2AU_r et 2AU_r, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.10 - Dans le secteur de zone 2AU_i et 2AU_r, sont interdits :

1.10.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.10.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.10.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.10.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.10.5 - les sous-sols.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

2.1 - Les établissements de santé, hospitaliers et les cliniques,

2.2 - Les résidences pour personnes âgées,

2.3 - Les opérations de constructions devront respecter les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

2.4 - Les constructions pourront être autorisées :

2.4.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.4.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.5 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.5.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.5.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.5.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.5.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.5.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.6 - Le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises: logement du personnel, gardiennage, directeur...

2.7 - Dans les secteurs 2AU_i, sont autorisés :

2.7.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.8 - Dans les secteurs 2AU_r et 2AU_{ri}, sont autorisés :

2.8.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.8.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de la sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage, etc. ... et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.7 - Les accès à l'ensemble de la zone seront organisés à partir de la voie communale dirigeant vers la commune de MESNIL RAOUL.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation des établissements, une antenne parabolique commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - L'ensemble des constructions doit être implanté avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de propriété.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2. - L'implantation de tout bâtiment devra être de 8 m par rapport à la limite de la zone Ua.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, etc. ...).

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux listes, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures doivent respecter un angle de 30° minimum comptés par rapport à l'horizontal.

11.3.2 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques de fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques), l'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.4.4 - L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

11.5 - Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Capteurs solaires

Dans le cadre de mise en place de capteurs solaires et de paraboles, antennes, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes sont interdites.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.2 - Les clôtures seront végétales et composées de haies d'essences locales.

11.8.3 - Dans les secteurs de zone 2AU_i et 2AU_{ri}, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - Ce nombre ne peut être inférieur à 1 place de parking pour deux emplois, non compris la surface de stationnement nécessaire aux véhicules lourds.

12.3 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.4 - Ce nombre ne peut être inférieur à 60 places de stationnement pour 120 lits.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du microclimat existant dans la commune.

13.3 - L'établissement est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives d'essences locales (se référer à la liste annexée au rapport de présentation), soit 1 arbre par 200 m². Les espaces plantés doivent couvrir 20% de la surface totale du terrain.

13.4 - En limite avec les zones Ua et A, des plantations de haut jet d'essences locales devront être réalisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 2AU.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 3AU

Qualification de la zone : Accueil d'équipements d'accompagnement, salle de spectacles, salle polyvalente, d'activités de loisirs.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 3AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 3AU_r**, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur 3AU_r_i**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 3AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1.1 - Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs 3AU_r et 3AU_r_i, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans le secteur de zone 3AU_i et 3AU_r_i, sont interdits :

1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.5.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.5.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.5.5 - les sous-sols.

ARTICLE 3AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

Les opérations de constructions devront respecter les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

2.1- Les constructions et installations à usage de loisirs.

2.2 - Les salles de spectacles, salle polyvalente, culturelle.

2.3 - Les constructions nécessaires au gardiennage.

2.4 - Les équipements d'accompagnement nécessaires aux activités de loisirs.

2.5 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.5.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.5.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.5.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.5.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.5.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.6 - Dans les secteurs 3AU_i, sont autorisés :

2.6.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.7 - Dans les secteurs 3AU_r et 3AU_{ri}, sont autorisés :

2.7.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux listes, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.3 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures doivent respecter un angle de 30° minimum comptés par rapport à l'horizontal.

11.3.2 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 30° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques de fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques), l'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.4.5 - L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

11.5 - Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Capteurs solaires

Dans le cadre de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes sont interdites.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.2 - Les clôtures seront végétales et composées de haies d'essences locales.

11.8.3 - Dans les secteurs de zone 3AU_i et 3AU_{ri}, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques et privées et le moins perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

12.2 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les plantations d'alignement, les écrans de verdure et les haies vives devront être constituées d'essences locales (voir liste annexée au rapport de présentation).

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.3 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du microclimat existant dans la commune.

13.4 - Des plantations seront réalisées sur le pourtour de la zone 3AU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 3AU.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ac** reprend des terrains agricoles pouvant accueillir des locaux de vente de produits agricoles, commerciaux liés à l'activité agricole.
- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Ar**, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur Ari**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans le secteur Ar et Ari, toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans le secteur Ac, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles reprises dans l'article 2.

1.6 - Dans le secteur de zone Ai, sont interdits :

1.6.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.6.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.6.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.6.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.6.5 - les sous-sols.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS SPECIALES.**

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.2 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

2.3 - les établissements industriels et commerciaux dont l'activité est liée à l'activité agricole,

2.4 - les installations classées liées à l'activité agricole,

2.5 - les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

2.6 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.6.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.6.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.6.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.6.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.6.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.7 - Dans le secteur Ac, sont autorisés :

2.7.1 - Les locaux de vente de produits agricoles,

2.7.2 - Les bâtiments liés à l'activité économique autorisée dans le secteur.

2.8 - Dans les secteurs Ai, sont autorisés :

2.8.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.8.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.9 - Dans les secteurs Ar et Ari, sont autorisés :

2.9.1 - la mise en conformité des installations agricoles,

2.9.2 - l'extension des constructions liées à l'exploitation agricole.

2.9.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.9.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles. Ces derniers doivent respecter le règlement sanitaire départemental.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.4 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et pour les bâtiments annexes, des implantations autres peuvent être autorisées.

6.4 - Toutefois, il peut ne pas être fait application de ces règles de recul dans les cas suivants :

6.4.1 - aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre, d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas de diminution du recul actuel,

6.4.2 - implantation d'un équipement d'infrastructure.

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

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.3 - Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, changements de destination ou bâtiments annexes ou de reconstruction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions d'habitations ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités :

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.1.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :

11.1.4 - L'unité d'aspect des constructions d'habitation doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisent entre eux.

11.1.5 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.1.6 - Les constructions à usage d'habitation se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé (queue de geai, fenêtre à petits bois, etc. ...) devront affirmer ce parti pris et pour cela :

- respecter les proportions de l'habitat régional, bas, étroit, en longueur.
- posséder des pentes de toits égales ou supérieures à 40° et des lucarnes rampantes ou à deux versants.
- utiliser des coloris de façades s'harmonisant à l'environnement traditionnel.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.1.7 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.1.8 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Pour les bâtiments agricoles, les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

11.2.3 - Concernant les habitations, les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2.4 - Pour les habitations, en cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue. Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants.

11.4 - Les clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.4.2 - Les haies constituées d'alignement d'essences à feuillage persistant (thuyas, conifères...) sont interdites.

11.4.3 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.4.4 - Les grillages sont admis doublés d'une haie vive ainsi que les murs de maçonnerie de même nature et en continuité du bâtiment principal ou reliant les bâtiments annexes.

11.4.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.4.6 - Dans les secteurs de zone Ai et Ari, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.6 - Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone : La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- **le secteur de zone Ni** reprend les axes de ruissellement définis dans le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Nr** signale la présence de cavités souterraines,
- **le secteur Nri**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs Nr, Nri, toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans le secteur de zone Ni, sont interdits :

1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.5.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N et des sous secteurs, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - La réhabilitation des bâtiments existants est autorisée.

2.3 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.3.1 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.3.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.4 - Dans les secteurs Ni, sont autorisés :

2.4.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.5 - Dans les secteurs Nr, sont autorisés :

2.5.1 - la mise en conformité des installations agricoles,

2.5.2 - l'extension des constructions liées à l'exploitation agricole et aux « Jardins d'Angélique ».

Dans les secteurs Nri, sont autorisés :

2.5.3 - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.4 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLES N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

6.2 - Les extensions devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 m.

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

7.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

7.2 - Les extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

ARTICLES N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLES N 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension de bâtiment existant, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable et s'organiser en harmonie avec le bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les équipements publics.

11.4.5 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

- Pour les abris de jardins, les annexes

11.7.6 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.7 - L'emploi du bois en bardage (clins) devra être privilégié pour les abris de jardin et les annexes.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.7 - Clôtures :

11.7.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

11.7.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.7.3 - Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- Soit par un muret, en briques apparentes ou enduit. Ce muret, si sa hauteur n'excède pas 1 m, peut être surmonté d'un barreaudage, ou d'une lisse horizontale et doit être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

11.7.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.7.5 - L'emploi de grands portails en bois, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.7.6 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

11.7.7 - Dans les secteurs de zone Ni et Nri, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur l'ensemble de la zone N et des sous secteurs.