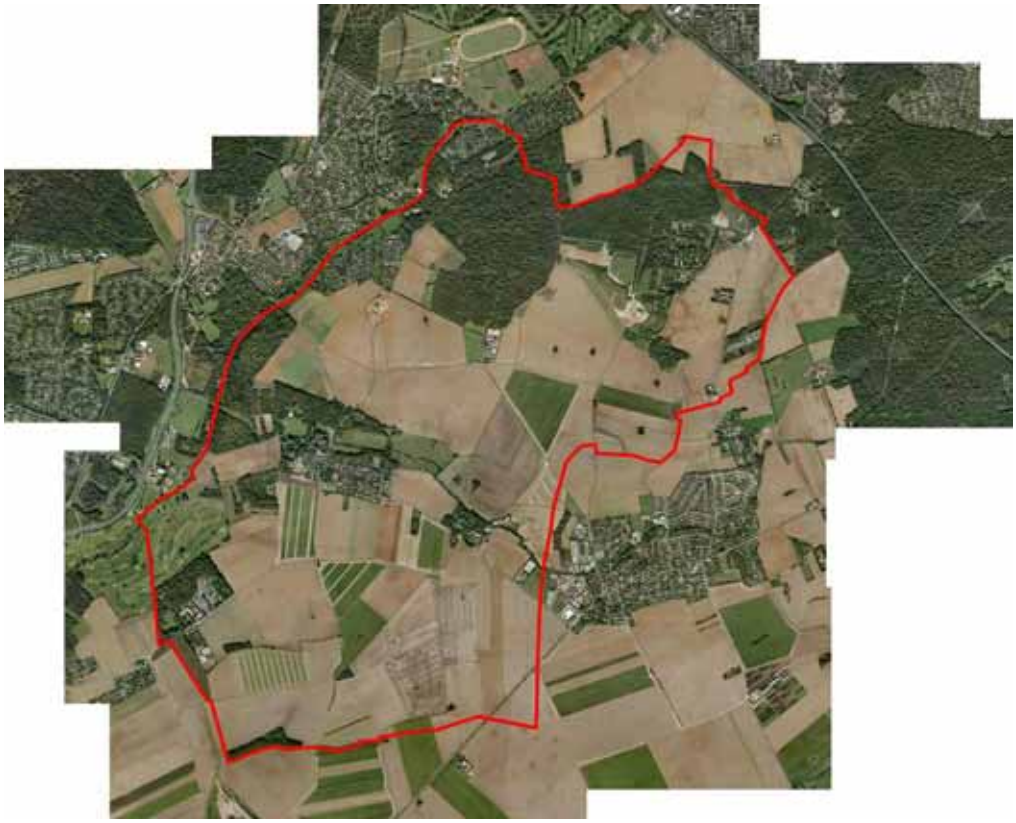
PLAN LOCAL D'URBANISME
FEROLLES ATTILLY



Pièce N°5 : Règlement

Plu approuvé le 28 mars 2013

MAIRIE DE FEROLLES ATTILLY
45 Grande rue – Férolles Attily 77 150
Tel. : 01 60 02 21 48

URBANISME - PAYSAGE - ARCHITECTURE
Dutertre & Associé(e)s / I. Rivière – S. Letellier

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial 4

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 4

Article 3 - Division du territoire en zones 5

Article 4 - Servitudes d'urbanisme 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones UA 8

Chapitre II - Dispositions propres aux zones UB 20

Chapitre III - Dispositions propres aux zones UC 30

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UD 38

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUa 46

Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUb 55

Chapitre III - Dispositions propres à la zone AUX 64

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A 73

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N 83

Chapitre II - Dispositions propres aux zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 89

ANNEXES

Normes applicables en matière de places de stationnement 100
Recommandations pour le traitement des clôtures 101
Recommandations pour les plantations 104
Nuancier pour les enduits de façades 105

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Férolles Attilly située dans le département de la SEINE ET MARNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.C du présent P.L.U..

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:
- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme. De plus le SDRIF adopté en 2008, fera l'objet d'une application partielle, en conséquence de la dérogation accordée pour le SCOT de la Frange Ouest du plateau de la Brie.

5 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

6 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

7 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

8 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

9 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

10 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003.

11 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

12 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

13 – la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009

14 - la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009

15 – la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.

16 – la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **la zone UA** référée au plan par l'indice UA,
- **la zone UB** référée au plan par l'indice UB,
- **la zone UC** référée au plan par l'indice UC,
- **la zone UD** référée au plan par l'indice UD,

3 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **la zone AUa** référée au plan par l'indice AUa,
- **la zone AUb** référée au plan par l'indice AUb,
- **la zone AUX** référée au plan par l'indice AUX.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone A** référée au plan par l'indice A.

5 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N,
- **la zone Na** référée au plan par l'indice Na,
- **la zone Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- **la zone Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- **la zone Nd** référée au plan par l'indice Nd,
- **la zone Ne** référée au plan par l'indice Ne,
- **la zone Nf** référée au plan par l'indice Nf.

6 - Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles décrivant :

Article 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
Article 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 – l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 – L'emprise au sol des constructions
Article 10 – La hauteur maximale des constructions
Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11
Article 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot

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

ARTICLE 4 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la partie désignée comme le tissu ancien au sein du village qui caractérise le paysage de la Grande Rue.

Elle imbrique dans un tissu urbain compact sur une grande partie du linéaire de la Grande Rue des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'artisanat et une exploitation agricole. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de pérenniser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Elle comprend un secteur UAa correspondant aux terrains accueillant le corps de ferme en activité à l'Ouest.

Le paysage urbain, ponctuellement emblématique de la dimension patrimoniale du village (le corps de ferme à l'ouest, les clôtures et les façades à l'alignement), se caractérise généralement par une assez forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage de la rue. Ce paysage urbain contribue à l'identité du village et il doit être consolidé.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly pour le zone UA **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la gestion forestière.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone UA :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité autorisée dans la zone et située sur la même unité foncière.

- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous réserve de l'intégration de la construction dans l'environnement naturel et le paysage urbain.

Dans le secteur UAa :

L'aménagement dans les volumes existants des constructions :
- pour un usage agricole,
- pour un usage d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation,
- pour un usage d'hébergement hôtelier, de commerce, artisanal et de bureau,
- pour un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité située sur la même unité foncière,

et ce à condition que l'aménagement :
- ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- n'apporte pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par sa taille ou son organisation, il ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Cas général :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
    - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
    - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

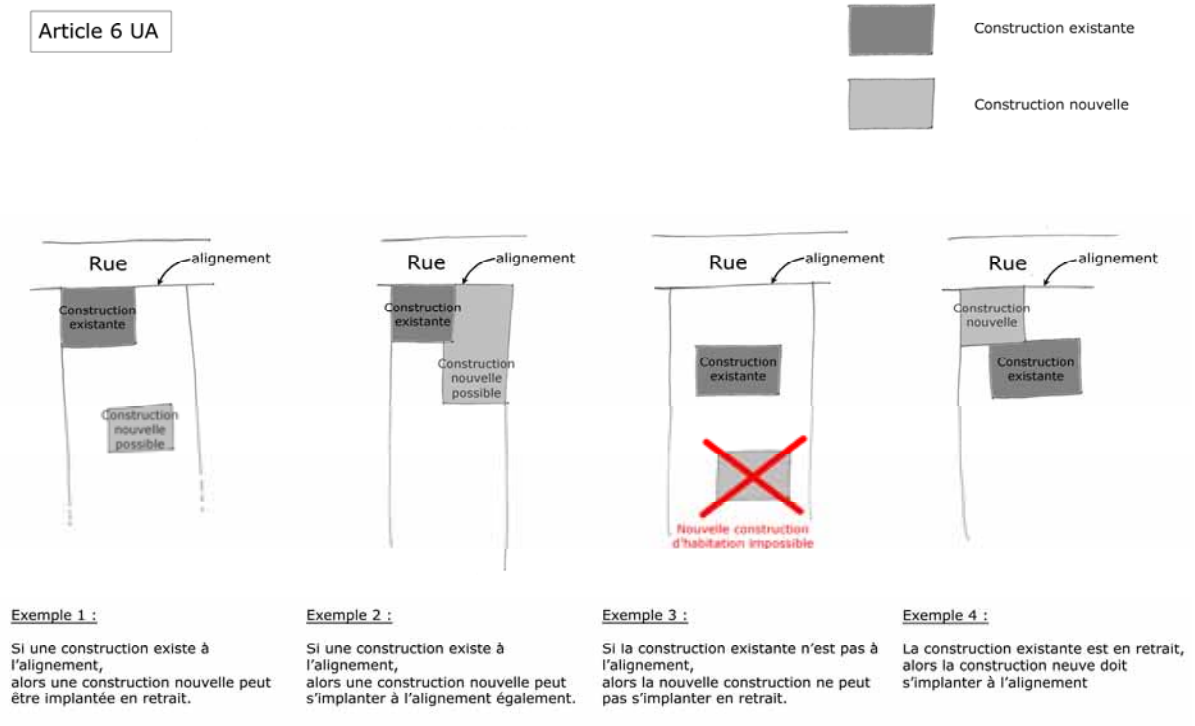
Cas particuliers :

- Le long de la Grande Rue bordée par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique N° 4.3, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 40 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède

pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 18 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

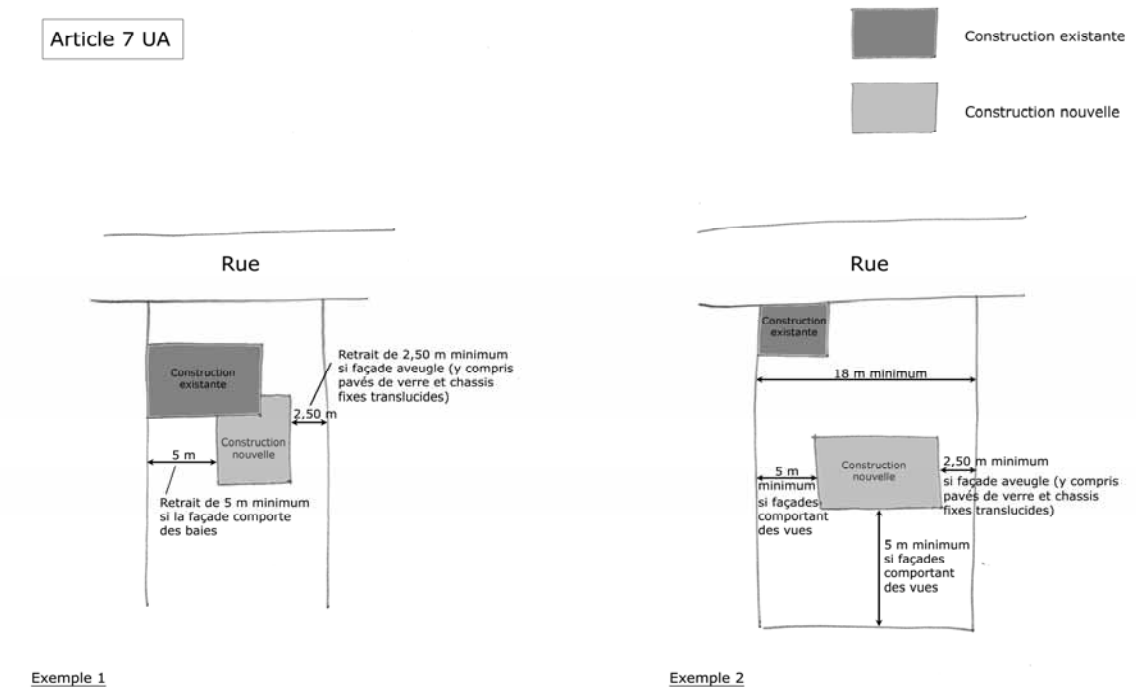
En cas de retrait de la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.
Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide…) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Les constructions pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :
- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Il n'est pas fixé de règle pour **:**
Les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
. Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles qui présentent des toitures à deux versants compris entre 35° et 45°. est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles d'architecture contemporaine qui présentent d'autres formes de toitures (cintrée, terrasses, faibles pentes…) est fixée à 7 mètres maximum jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate.
L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairement des combles peut être assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les enduits des façades devront respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein ayant l'aspect des murs traditionnels à pierre vue
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures doivent être respectés.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions repérées aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture et/ou façades, repérés aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Secteur UAa :
Le stationnement des véhicules (issus d'éventuels changements de destination des bâtiments agricoles) n'est pas autorisé dans l'espace de la cour principale de la ferme repérée au document graphique comme élément de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme. Les stationnements doivent être organisés soit dans les emprises bâties, soit en retrait de la cour principale, vue depuis la rue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux extensions du tissu ancien du village constituées de petites entités juxtaposées principalement à usage d'habitat individuel.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété. Le parcellaire est de taille variable, de même pour l'emprise au sol.

La perception d'un ensemble urbain caractérisant l'unité du tissu villageois doit être consolidée.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Sur les parcelles traversées par le ru du Réveillon, une bande inconstructible de 5 mètres mesurée à partir du haut de la berge du cours d'eau sera maintenue.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly pour le zone UB **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

REGLEMENT

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les constructions destinées à l'industrie.
• Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
• Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

Sont autorisés sous conditions :

• Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à condition que :
- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité autorisée dans la zone et située sur la même unité foncière.

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Ils sont interdits dans la bande inconstructible de 5 mètres mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois :
- une partie de la construction pourra être implantée à l'alignement dans la limite de 30% du linéaire de façade de l'unité foncière.
- l'extension d'une construction existante pourra être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Cas particuliers :

- Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 13.

- Le long de la Rue du Chemin des Clos bordée par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique N° 4.3, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées au-delà.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 13.

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide…) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles qui présentent des toitures à deux versants compris entre 35° et 45° est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles d'architecture contemporaine qui présentent d'autres formes de toitures (cintrée, terrasses, faibles pentes…) est fixée à 7 mètres maximum jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate.
L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairement des combles peut être assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures doivent être respectés.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions repérées aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture et/ou façades, repérés aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 13.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m^2 de superficie.

Il est instauré une bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon. Les modes de gestion de ces espaces doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites. Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les éléments de paysage :
Pour les éléments naturels ou végétaux répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1. 5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UC correspond aux entités des copropriétés du Clos Prieur correspondant au secteur UCa et du Clos de la Vigne au secteur UCb.

Dans les secteurs UC, pour les besoins de l'application du présent règlement, en présence de terrains soumis au régime de la copropriété, constituent des unités foncières : les parcelles de terrain pour lesquelles les copropriétaires disposent individuellement d'un droit de jouissance exclusif et privatif.

Elles se caractérisent par un usage presque exclusif d'habitat individuel et une expression architecturale et urbaine très homogène (taille du parcellaire, type de constructions et emprise au sol des constructions).

Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies et le plus souvent détachées des limites de propriété.

Une certaine mixité fonctionnelle peut y être envisagée (habitat, chambre d'hôtes, bureau par exemple à usage de profession libérale) dans le respect de l'unité du tissu qui caractérise ces entités.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 354, telle qu'elle figure au plan (classement sonore des voies inséré en annexe), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par l'arrêté n° 99 CAI 1CV 019 du 15 février 1999.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à la fonction de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.
- Les constructions destinées à la fonction d'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation.

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

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement dans les volumes existants des constructions pour un usage de bureau (professions libérales) à condition de ne créer aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.

- L'extension, en continuité des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et de bureau (professions libérales).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UC 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales pourront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'extension d'une construction existante doit être implantée en retrait :
- avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en UCa.
- avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement en UCb.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la construction nouvelle s'implantera en observant la même marge de recul que la construction initiale.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le cas suivant :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Le retrait de la limite séparative sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide…) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Les piscines couvertes ou non doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière (y compris annexes, piscines couvertes…).

Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximum des annexes est de 3,50 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le vocabulaire architectural des extensions doit s'inscrire dans la continuité de l'architecture des constructions existantes
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

En cas de reconstruction ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction initiale et/ou existante.

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Dans le secteur UCa (Clos Prieur) :
Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile mécanique de ton brun foncé à raison de 15 tuiles au m². Les pignons ne doivent pas présenter de débords de toiture.

Dans le secteur UCb (Clos de la Vigne) :
Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit de structures vitrées telles que vérandas ou serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UCa (Clos Prieur) :
Seuls sont autorisés les finitions lissées respectant le nuancier joint en annexe.

Dans le secteur UCb (Clos de la Vigne) :
Seuls sont autorisés les finitions lissées, talochées ou brossées respectant le nuancier joint en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs des menuiseries et volets doivent s'harmoniser avec celles de la façade ou maintenir l'aspect initial.
Les habillages des chiens-assis doivent s'harmoniser avec celles de la façade ou maintenir l'aspect initial.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- de préférence d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois.

Les clôtures entre les parcelles seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Voir en annexe les recommandations concernant les clôtures

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Sans objet

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 100 m2 de superficie.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UD correspond aux terrains occupés par des équipements à savoir le domaine de l'établissement hospitalier de Forcilles (secteur UDa) situé au sud-ouest de la commune et les équipements communaux (secteur UDb) situés au nord-ouest de la commune entre le Clos Prieur et le Clos de la Vigne.

Ces vocations spécifiques d'intérêt général doivent y être pérennisées et l'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect des qualités des milieux environnants.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 354, telle qu'elle figure au plan (classement des voies sonores inséré en annexe), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par l'arrêté n° 99 CAI 1CV 019 du 15 février 1999.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux, l'aménagement des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des équipements communaux.

- Que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux, dans le domaine de l'établissement hospitalier de Forcilles, l'aménagement des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitat pour le personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'établissement hospitalier et les constructions nouvelles à usage des activités nécessaires au fonctionnement de l'établissement hospitalier.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UD 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution ou à un captage existant, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UDa (Forcilles) :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UDb :
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Secteur UDa (Forcilles) :
La hauteur des constructions est fixée à R+4 maximum.

Secteur UDb :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions repérées aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture et/ou façades, repérés aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être est fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les éléments de paysage :
Pour les éléments naturels ou végétaux répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1. 5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AUa recouvre un des secteurs de développement de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des équipements qui en sont le complément.

Située à l'ouest en continuité du centre du village, le site du projet correspond à un espace en prairie occupé en partie par des boisements. Il s'agit d'y développer une opération d'aménagement visant à mieux qualifier ce secteur du village dans son rôle d'espace villageois autour de l'église et de le consolider par un programme d'accueil de logements en continuité du tissu existant.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.a. « Les Graimperiaux » complète le règlement de la zone AUa.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly pour la zone AUa **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition d'intégration à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m2 et que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- elles n'apportent pas de nuisances excessives au regard du caractère à dominante résidentielle de la zone.

- Les constructions à destination de bureau et d'artisanat à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- elles n'apportent pas de nuisances excessives au regard du caractère à dominante résidentielle de la zone.

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AUa 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

La desserte et les accès de la zone AUa seront créés en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement N°3.a. « Les Graimperiaux ».

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration,

devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – gaz - collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions principales à usage d'habitat doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement N°3.a. « Les Graimperiaux ».

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 15 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En cas de retrait de la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide…) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :
- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Il n'est pas fixé de règle pour **:**
Les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
. Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faitage.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate, du zinc ou de l'ardoise.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairement des combles peut être assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique :
Les clôtures le long des emprises publiques hors limites de la zone N seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein à pierre vue
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage.
- soit de panneaux en bois massif

En limite de zone N, les clôtures seront constituées de poteaux bois et de grillage à grande maille d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit de panneaux en bois massif

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures doivent être respectés.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions repérées aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être est fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUb

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La zone AUb recouvre un des secteurs de développement de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des équipements qui en sont le complément. S'inscrivant dans le caractère du milieu agricole environnant, la possibilité est donnée d'implanter des constructions liées à la pratique d'une éventuelle cueillette ouverte au public dans le cadre d'une activité agricole.

Situé entre le village et Le Clos Prieur, le site du projet correspond à un espace en culture. Il s'agit d'y développer une opération d'aménagement visant à créer un nouveau pôle qui vient définir un relais entre le bourg historique et les urbanisations pavillonnaires des années 70.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.b. «L'Orme Maroto» complète le règlement de la zone AUb.

Cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique relative au passage de canalisation de distribution et transport de gaz réglementé par l'arrêté du 4 août 2006.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

REGLEMENT

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly pour la zone AUb **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Canalisations de transport de gaz :
La construction des établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et des immeubles de grande hauteur (IGH) est interdite le long des canalisations de transport de gaz (Servitude I3 : Gaz canalisation de distribution et transport de gaz - canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, concernant le transport de gaz exploités par la société GRT Gaz, règlementées par l'arrêté du 4 août 2006).

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition d'intégration à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerces, de bureau, d'artisanat à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m2 et que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - elles n'apportent pas de nuisances excessives au regard du caractère à dominante résidentielle de la zone.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AUb 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

La desserte et les accès de la zone AUb seront créés en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement N°3.b. «L'Orme Maroto». Aucun accès direct ne sera autorisé depuis la RD51.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit

s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – gaz - collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions principales à usage d'habitat doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement N°3.b. «L'Orme Maroto».

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait de la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide…) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Excepté les piscines non couvertes dont l'implantation doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :
- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Il n'est pas fixé de règle pour **:**
Les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière, à l'exception du secteur de composition urbaine compacte défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, où l'emprise au sol peut être de 60%.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
. Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage (soit R+1+C) sur la plus grande partie de la zone.
Une hauteur de R+2+C est autorisée dans le secteur d'urbanisation compacte défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Les constructions devront présenter des volumes et des implantations sans linéaires trop importants. L'architecture et la composition urbaine devront présenter un caractère travaillé, les effets de "barres" ou d'alignements austères seront refusés. Les façades urbaines devront présenter un rythme séquencé, à l'image des bourgs anciens.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate, du zinc ou de l'ardoise.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairement des combles peut être assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage
- soit des panneaux de bois massif

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit des panneaux de bois massif

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être est fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

Cette zone, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à permettre l'implantation d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

Elle comprend deux secteurs :

Le secteur AUXa, situé au sud de la route de Servon face au domaine de Forcilles, partiellement occupé par une construction d'habitat individuel et des équipements publics (crèche intercommunale).
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.c. complète le règlement de la zone AUXb.

Le secteur AUXb, situé au nord du territoire communal en bordure de la RD 35, partiellement occupé par des activités artisanales et industrielles, et traversé par des lignes Très Haute Tension. La poursuite du développement de ce secteur vise à accueillir des activités fonctionnant en synergie avec le Zoo existant.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.d. complète le règlement de la zone AUXb.

Dans la poursuite du processus de structuration et de développement de ces entités, il s'agit d'y permettre l'installation d'activités économiques compatibles avec les capacités d'accueil, les vocations et l'échelle des sites et de leurs abords.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

REGLEMENT

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Férolles-Attilly pour la zone AUX **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque division.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AUX2.
• Les constructions destinées à l'exploitation agricole

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AUX 2.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

• Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activités.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE AUX 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – gaz - collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
. Pour les aménagements et extensions effectuées dans le même alignement de façade que les constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
. Pour les aménagements et extensions effectuées dans le même alignement de façade que les constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et installations est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
. Les travaux de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Les toitures

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

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Matériaux de façades

Les matériaux sont choisis, de préférence, parmi les matériaux suivants :

acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.
Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés si ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne sera pas inférieure à 1,80 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être est fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Des aires suffisantes doivent être prévues pour l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et utilitaires divers. En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Il sera créé une place de stationnement pour les deux-roues par tranche de 200 m2 de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,60.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Elle englobe une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de culture du plateau de Brie jusqu'en rebord vers la vallée du ru de la Ménagerie à l'ouest. Ils sont traversés au centre du territoire par le ru du réveillon. S'y inscrivent aussi des terrains situés à l'ouest du village, dans l'espace de la vallée du ru du Réveillon (lieu dit « Les Fours à Chaux »).

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

C'est pourquoi dans la zone A, qui recouvre les terrains de cultures du territoire communal, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Elle comprend :

. **Un secteur Aa**, correspondant aux ensembles bâtis à destination agricole, dans laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition,
En outre dans ce secteur, au titre de l'article L 123-3-1- du code de l'urbanisme, des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
Ce secteur comprend un sous-secteur Aa1 destiné à l'accueil de constructions agricoles sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités de pâturage.

. **Un secteur Atvb**, (plaine du Moulin à Vent), qui correspond à une continuité écologique qui s'intègre dans la trame verte et bleue (tvb). Les clôtures nécessaires sont règlementées.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

- la bande de protection des espaces naturels de part et d'autre des rus de la Ménagerie et du Réveillon et leurs abords.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination industrielle à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

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

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à l'exception des emprises et abords des mares identifiées dans le plan de zonage comme « secteurs d'éléments du paysage constitué par les mares et leurs abords ».

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

Sont autorisés sous conditions dans le secteur Aa :

• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

• Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (gardiennage), et à condition qu'elles forment un ensemble harmonieux avec les bâtiments principaux d'exploitation, qu'elles se situent à proximité immédiate de ces bâtiments et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.

• A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les bâtiments agricoles désignés sur le document graphique N° en tant que « bâti de caractère » peuvent, au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :

- L'habitat.
- L'activité de bureau.
- L'activité industrielle.
- L'activité artisanale.
- L'activité commerciale.
- L'activité d'entrepôt.
- L'activité d'hébergement hôtelier.

• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Sont autorisées sous condition dans le sous-secteur Aa1:

• Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités de pâturage.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse créées ou modifiées à l'occasion d'une construction seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux de collecte d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de :
- 10 mètres pour les constructions destinées à l'habitat.
- 15 mètres pour les hangars.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article A13.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 10 mètres.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article A13.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Aa :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur Aa1 :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100m2 par unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et installations est fixée à :
- 3,50 mètres pour les constructions à destination d'abris de jardins et d'entreposage de matériels liées à l'activité de jardins familiaux.
- 10 mètres pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Aa1 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle :
. Pour les travaux d'aménagement et d'extension d'un bâtiment existant, sans modification de la hauteur maximale existante à la date d'approbation du présent règlement.
. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Dans le sous-secteur Aa1 :
Les constructions doivent être réalisées en bardage de bois, avec une toiture à faible pente, qui sera soit végétalisée, soit en bac acier gris.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Toitures

- Les matériaux de couverture des bâtiments à usage agricole devront présenter des teintes proches de celle de la tuile plate traditionnelle.
- Les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront soit végétalisées si elles sont plates, soit recouvertes de tuiles plates vieillies ou de substituts identiques d'aspect et de couleur si elles sont en pente.
- Les éléments de panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le secteur Aa :
Clôtures sur espaces publics :
La hauteur maximale au dessus du niveau du sol ne devra excéder en aucun point 2,00 mètres. Une hauteur supplémentaire de 0,25 mètre est autorisée pour les piliers.
Les clôtures seront composées soit en maçonnerie de meulières ou de pierre du pays, enduites « à pierre vue », soit de haies vives doublées ou non de grillage ou de lisses de bois.

Dans le secteur Atvb :
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présentées un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Les espaces de stationnements devront respecter les modalités d'insertion paysagères définies dans l'annexe du règlement.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article A13.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Pour les espaces boisés ou autres élément végétal (haie, arbre isolé) répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
Pour les mares répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, busage, recouvrement etc…) est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des ces ouvrages.

Espaces boisés classés :
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu.
Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites.
Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des 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.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Elle recouvre des espaces naturels boisés ou non et notamment les grands massifs boisés de Beaurose et d'Attilly et ceux qui marquent le passage des cours d'eau.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,

- la bande de protection des espaces naturels de part et d'autre des rus de la Ménagerie et du Réveillon et leurs abords.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurent comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

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

Sont autorisés sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux[1]:

- L'aménagement dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, pour des activités nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière.

[1] Le milieu est un espace où vit et se développe un être vivant : le milieu contient toutes les ressources nécessaires au développement de cet être vivant.

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article N13.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article N13.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article N13.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent rapport pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Espaces boisés classés :
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu.
Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites.
Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf

PRESENTATION DES ZONES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf recouvrent des 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.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond à des constructions isolées à destination d'habitat, situées en dehors des périmètres bâtis des entités urbaines constituées (le village, les Clos, le hameau d'Attilly et Forcilles). Il convient d'y permettre des extensions limitées, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie.

La zone Nb correspond aux terrains occupés par les équipements sportifs et de loisirs situés au nord du village du bourg ou à proximité du Clos de la Vigne.

La zone Nc correspond au site du parc zoologique dans le bois d'Attilly.

La zone Nd correspond au site réaménagé de l'ancien centre d'enfouissement de déchets au sud du bois d'Attilly.

La zone Ne correspond au site d'interconnexion des ouvrages liés au transport de gaz au sud du Clos Prieur.

La zone Nf correspond aux terrains du golf et à ses extensions envisagées, au sud-ouest du territoire communal. Cette zone est concernée par la bande de protection des espaces naturels de part et d'autre du ru de la Ménagerie et de ses abords.

Dans ces zones, les aménagements doivent s'opérer dans le respect des qualités architecturales, urbaines, paysagères et écologiques de l'environnement.

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

REGLEMENT

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

- **Dans l'ensemble de la zone :**

• Les constructions à destination agricole.
• Les constructions à destination industrielle.
• Les constructions à destination de commerce.
• Les constructions à destination artisanale.
• Les constructions à destination d'entrepôt.
• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.

• Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nc et Nd 2.
• Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na 2.
• Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na et Nc 2.
• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 2.
• Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article Nb 2.
• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nc, Nd et Ne 2.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone Na :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :
- L'aménagement dans les volumes existants et l'extension en continuité**,** non renouvelable plus d'une fois, des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante par unité foncière, à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) et de bureau.

Dans la zone Nb :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux installations et aux équipements des activités sportives et de loisirs.

Dans la zone Nc :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :
- Les constructions et installations nécessaires aux activités du parc zoologique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Dans la zone Nd :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'ancien centre d'enfouissement de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans la zone Ne :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité du transport de gaz.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans la zone Nf :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'activité du golf.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Na :
L'emprise au sol des extensions en continuité des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) et de bureau est limitée à 25% de la surface de plancher existante par unité foncière.

Dans la zone Nb:
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Nc, Nd et Ne :
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m dans l'ensemble de la zone.

Dans la zone Na :
La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans les zones Nb, Nc, Nd et Nf :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone Ne :
La hauteur maximum des constructions est fixée à 3m.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Toitures

- Les matériaux de couverture des bâtiments à usage agricole devront présenter des teintes proches de celle de la tuile plate traditionnelle (brun vieilli selon RAL en annexe) :
- Les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront soit végétalisées si elles sont plates, soit recouvertes de tuiles plates vieillies ou de substituts identiques d'aspect et de couleur (brun vieilli selon RAL en annexe) si elles sont en pente.
- Les éléments de captage d'énergie photovoltaïque devront être intégrés à la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Petits éléments
Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Espaces boisés classés :
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Tout espace de stationnement doit être accompagné d'un aménagement paysager (voir recommandations en annexes).

Dans la zone Nf :
Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu.
Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites.
Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

NORMES APPLICCABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Pour les logements inférieurs ou égaux à 30 m² de surface de plancher, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les logements de plus de 30 m² de surface de plancher et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement. Une place de stationnement supplémentaire sera créée par tranche de 40 m² de surface de plancher au-delà de 120 m² de surface de plancher. Toute tranche de 40 m² commencée engendre l'obligation de création de place supplémentaire.

Construction à destination d'hébergement hôtelier
Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface développée de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'industrie
Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt
Une surface au moins égale à 10 % de la surface développée de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux (dont professions libérales)
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de centre hospitalier
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

RECOMMANDATIONS POUR LE TRAITEMENT DES CLOTURES

Selon les différentes zones du PLU, les règles concernant les clôtures diffèrent.

Les recommandations décrites ci-après complètent le règlement

Murs de clôture plein ayant l'aspect des murs traditionnels à pierre vue

- à pierre vue, c'est-à-dire des murs à base de moellons irréguliers qui affleurent derrière la finition au mortier. Le mortier doit être réalisé à base de chaux et de sable, ce qui lui donne une couleur naturelle.

Murs de clôture plein en maçonnerie

Ce type de clôture peut être réalisé soit :

- en parpaing enduits avec une finition et un coloris reprenant ceux de la construction principale

Muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical
Le muret doit avoir une hauteur de 60 à 80 cm permettant d'intégrer les coffrets techniques (électricité et gaz). Le muret peut être soit en parpaing enduits selon les mêmes prescriptions que le mur plein, soit à pierre vue.

Le barreaudage vertical doit être de dessin simple.

Clôtures grillagées avec ou sans haie
Les grillages doivent être de coloris vert, les végétaux doivent respecter la liste indiquée page précédente.

En UC des types de clôtures spécifiques sont autorisés pour conserver la cohérence avec les aménagements existants :

- muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois,

- muret en parpaing enduit à l'identique de la construction principale,

- ou les différents modes de clôtures présents.

Clôtures en panneaux de bois massif
Ces clôtures devront être réalisées avec des bois issus d'exploitations contrôlées, respectueuses de l'environnement.

Photos indicatives

Clôtures dans la zone A tvb
Si des clôtures doivent être réalisées dans la zone A tvb, elles devront être composées de poteaux bois et de grillage à grandes mailles. Le grillage devra laisser un passage libre de 25 cm minimum au niveau du sol.

Clôtures dans les zones A et N
Si des clôtures doivent être réalisées dans les zones A et N, elles devront être composées de poteaux bois et de grillage à grandes mailles.

RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

Liste de végétaux pour haies :

Caducs	Persistants
- Aubépines	- Buis
- Charmes	- Houx vert
- Cognassiers	- Ifs
- Cornouillers	- Lauriers
- Fusain	- Troenes
- Noisetiers	
- Pruneliers	

Ces végétaux supportent des tailles sévères et constitueront un environnement champêtre propice à la biodiversité.

Liste des arbres à planter dans les jardins et espaces naturels hors abords des rûs :

Caducs	Persistants
- Chêne	- Buis
- Charmes	- Houx vert
- Erables	- Ifs
- Bouleaux	- Lauriers
- Frênes	
- Noyers	
- Merisiers	
- Fruitiers	
- Chataigniers	

Liste des familles d'arbres et arbustes à planter dans la bande de protection des rûs

Caducs
- Aulne
- Frênes
- Peupliers
- Saules
- Sureau
- Orme champêtre

Pour l'ensemble des végétaux il est recommandé de choisir des variétés botaniques, c'est-à-dire des essences naturelles.

NUANCIER POUR LES ENDUITS DE FACADES

Nuancier global :

SE 1000 Blanc Luchon	SE 1025 Beige Agate	SE 1070 Beige Terreux
SE 1001 Blanc Aspen	SE 1026 Blanc Megève	SE 1071 Rose Gremil
SE 1002 Blanc Chalmazel	SE 1027 Blanc Sibérie	SE 1072 Rose Arum
SE 1003 Rose Achilée	SE 1028 Beige Cérusite	SE 1073 Rose Amancay
SE 1004 Blanc Champoussin	SE 1029 Blanc Chamonix	SE 1200 Blanc Flaine
SE 1015 Blanc Morgins	SE 1040 Blanc Verbier	SE 1201 Beige Obsidienne
SE 1016 Blanc Métabief	SE 1041 Blanc Carrière	SE 1202 Blanc Pralognan
SE 1017 Blanc Aravis	SE 1042 Beige Pierre	SE 1203 Beige Kashgar
SE 1018 Blanc Morillon	SE 1043 Blanc Mont-Genèvre	SE 1204 Beige Jurassique
SE 1019 Beige Pyramide	SE 1044 Beige Dune	

Nuancier pour les enduits de façades en zone UC :

SE 1000 Blanc Luchon	SE 1016 Blanc Métabief
SE 1001 Blanc Aspen	SE 1017 Blanc Aravis
SE 1002 Blanc Chalmazel	SE 1018 Blanc Morillon
SE 1004 Blanc Champoussin	SE 1040 Blanc Verbier
SE 1015 Blanc Morgins	