

Département du Val d'Oise

Commune de **BOISEMONT**
Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Réalisation

**Direction Départementale de l'Équipement
S.A.T.O/S.A.E.T**

en collaboration avec

**S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS**

PLU ARRETE LE : 15 JAN. 2005

h

SOMMAIRE

<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	8
<u>CHAPITRE UA</u>	9
<u>CHAPITRE UG</u>	18
<u>CHAPITRE UH</u>	27
<u>CHAPITRE UIB</u>	37
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »</u>	45
<u>CHAPITRE AU1</u>	46
<u>CHAPITRE AU2</u>	54
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N »</u>	62
<u>CHAPITRE N</u>	63
<u>ANNEXES</u>	73

u

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones à urbaniser « AU », en zones naturelles ou forestières « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA - Centre ancien à caractère d'habitat, d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

UG - Zone d'extension du centre ancien à caractère résidentiel.

UH – Zone résidentielle destinée principalement aux habitations individuelles

UIB - Zone qui accueille principalement des activités.

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

AU1 – Zone à urbaniser sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

AU2 – Zone à urbaniser sous la forme d'opération d'ensemble.

Elle comprend les secteurs AU2a à vocation artisanale ou d'habitat, AU2b à vocation d'équipements ludiques liés à l'activité équestre, AU2c à vocation principale d'habitat.

3 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs : Na, Nb.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE CENTRE ANCIEN DU BOURG.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

h

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

- **La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités** si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentaiement au présent règlement notamment aux articles UA 3, UA 4, UA 6, UA 7, UA 10, UA 11, UA 13.

Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones rouge et bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans chacune des zones.

h

Risque d'inondation pluviale.

Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En zone UA, le ruissellement se concentre sur des rues ou des voies, par conséquent, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Cette zone présente des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement). Pour toute construction ou occupation nouvelle, il convient de respecter les dispositions de la notice mise en annexe.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

Éléments paysagers à protéger : les murs de clôture, les bâtiments remarquables, les sentes piétonnes identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 3 et UA 11, en application de l'article L 123.1.6° et L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies existantes seront maintenues dans leur gabarit.

Les sentes piétonnes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les constructions situées dans la bande constructible figurant au plan de zonage, le long de la « Grande Rue », doivent être édifiées en totalité à l'intérieur de cette bande.

Une implantation différente peut être autorisée

- lorsqu'un mur ou une clôture répondant aux dispositions de l'article II-4 du secteur 1-1 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m, est édifié à l'alignement.
- afin de permettre une meilleure intégration dans le cas d'implantations voisines disposées en retrait et répondant aux caractéristiques de l'article II-4 du secteur 1-1 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP.
- pour les constructions annexes à usage de garage, lorsque le retrait est motivé par des raisons de sécurité des accès, et sous réserve que les aménagements extérieurs et raccords latéraux fassent l'objet d'un soin tout particulier (traitement du sol, murs latéraux, plantations éventuelles,...)
- en bordure de la Grande Rue, pour l'extension des bâtiments existants qui devra tenir compte de l'alignement des constructions existantes et des constructions voisines.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux piscines non couvertes.

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales tout en respectant les dispositions prévues par l'article II-5 du secteur 1.1 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,5 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
--

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut-être autorisée dans la limite de 2 m, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le même terrain.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager chapitre III du secteur 1-1.

Toutefois, les garages enterrés sont interdits.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposé seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.50.

CAS PARTICULIERS

La règle du présent article n'est pas applicable :

- dans le cadre de réaménagement à l'intérieur des volumes des bâtiments existants.
- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux équipements d'intérêt collectif

CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION DU
CENTRE ANCIEN A CARACTERE RESIDENTIEL**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (articles L 442.1 et suivants, articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles UG 3, UG 4, UG 6, UG 7, UG 10, UG 11, UG 13.

Risque d'inondation pluviale.

Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En zone UG, le ruissellement se concentre sur des rues ou des voies, par conséquent, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Cette zone présente des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement). Pour toute construction ou occupation nouvelle, il convient de respecter les dispositions de la notice mise en annexe.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la RD 922 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

Eléments paysagers à protéger : les murs de clôture et les sentes piétonnes identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UG 3 et UG 11, en application de l'article L 123.1.6° et L123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies existantes seront maintenues dans leur gabarit.

Les sentes piétonnes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement pour les façades donnant sur la « Grande Rue ».

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions possédant une façade sur la « Grande Rue » doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée :

- lorsqu'un mur ou une clôture répondant aux dispositions de l'article II-4 du secteur 1-2 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m, est édifié à l'alignement.
- afin de permettre une meilleure intégration dans le cas d'implantations voisines disposées en retrait et répondant aux caractéristiques de l'article II-4 du secteur 1-2 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP.
- pour les constructions annexes à usage de garage, lorsque le retrait est motivé par des raisons de sécurité des accès, et sous réserve que les aménagements extérieurs et raccords latéraux fassent l'objet d'un soin tout particulier (traitement du sol, murs latéraux, plantations éventuelles,...).

Les autres constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales tout en respectant les dispositions prévues par l'article II-5 du secteur 1.2 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 15 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-2.

Les toitures seront réalisées en tuiles plates petit moule (65 à 70/m²) pour toutes les nouvelles constructions sauf pour les abris de jardin dont la toiture n'est pas visible directement depuis l'espace urbain.

Les garages enterrés sont interdits pour les façades donnant sur la « Grande Rue ».

Éléments remarquables du paysage

Les murs de clôture localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales figurant dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.
- aux équipements d'intérêt collectif

CHAPITRE UH

**ZONE RESIDENTIELLE
DESTINEE PRINCIPALEMENT
AUX HABITATIONS
INDIVIDUELLES**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (articles L 442.1 et suivants, articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.

Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles UH 10, UH 11, UH 12, UH 13.

Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage la zone bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans cette zone.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Cependant lorsque le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

Eléments paysagers à protéger : le château d'eau identifié au rapport de présentation et localisé sur le plan de zonage fait l'objet des protections prévues à l'article UH 11, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone.....) doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 1000 m².

CAS PARTICULIERS

Aucune superficie minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- dans le cas de modification, extension ou surélévation de bâtiments existants.
- pour les terrains destinés à recevoir des constructions annexes dans la limite d'une Surface Hors Œuvre Brute de 15 m² et d'une hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excédant pas 3m ainsi que des piscines non couvertes.
- pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 5 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 15 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-4.

Éléments remarquables du paysage

La Tour château-d'eau localisée au plan de zonage devra impérativement être conservée ou reconstruite à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privés.

Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

Pour les terrains constructibles actuellement boisés sur toute leur superficie, le déboisement partiel sera autorisé sous réserve que l'aspect général de la parcelle respecte le caractère semi-boisé de la zone et que les arbres de qualité soient maintenus en place.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.25.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux équipements d'intérêt collectif

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

v

CHAPITRE UIB

ZONE INDUSTRIELLE DESTINEE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ACTIVITES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . **agricole.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature** à l'exception de ceux admis à l'article 2.

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

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- **Les dépôts liés aux activités autorisées** à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils ne soient pas visibles des espaces et voies publiques.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles UIB 10, UIB 11, UIB 12, UIB 13.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la RD 22 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UIB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UIB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UIB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

<p align="center">ARTICLE UIB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</p>
--

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement. Toutefois, elles peuvent être édifiées sur les limites latérales, si les conditions suivantes sont remplies :

- Les constructions qui s'adosent à un bâtiment existant sur le terrain voisin, doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).
Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.
- Des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies ont été reconnues satisfaisantes par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours.
- L'implantation sur la limite latérale d'un terrain est interdite si celle-ci sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

<p align="center">ARTICLE UIB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>
--

Aucune prescription

ARTICLE UIB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UIB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 8 mètres au niveau du faîtage.

ARTICLE UIB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre II-11 du secteur 1-3 et chapitre III du secteur 1-4.

ARTICLE UIB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UIB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

Pour les terrains constructibles actuellement boisés sur toute leur superficie, le déboisement partiel sera autorisé sous réserve que l'aspect général de la parcelle respecte le caractère semi-boisé de la zone et que les arbres de qualité soient maintenus en place.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU1

Quartier du « Bout d'en bas »

**CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES
DESTINES A UNE URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE
D'HABITAT SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - .d'activités industrielles ;
 - .d'entrepôts ;
 - .d'hôtellerie ;
 - .de commerce ;
 - .agricole.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

V

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble.

Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales pourront être admis dans les mêmes conditions si toutes les mesures sont prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et s'ils n'excèdent pas 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles AU1 4, AU1 6, AU1 7, AU1 10, AU1 11, AU1 13.

Éléments paysagers à protéger : les murs de clôture et la sente de « la Cupidonne » identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles AUI 3 et AUI 11, en application de l'article L 123.1.6° et L123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

La desserte de l'opération se fera par la « Grande Rue » et par la Rue « Maurice Fouquet »

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La sente de « la Cupidonne » repérée au plan de zonage devra être préservée en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone.....) doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée

- lorsqu'un mur ou une clôture répondant aux dispositions de l'article II-4 du secteur 1-1 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m, est édifié à l'alignement.
- afin de permettre une meilleure intégration dans le cas d'implantations voisines disposées en retrait et répondant aux caractéristiques de l'article II-4 du secteur 1-1 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP.
- pour les constructions annexes à usage de garage, lorsque le retrait est motivé par des raisons de sécurité des accès, et sous réserve que les aménagements extérieurs et raccords latéraux fassent l'objet d'un soin tout particulier (traitement du sol, murs latéraux, plantations éventuelles,...)

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

- aux constructions annexes dans la limite d'une Surface Hors Œuvre Brute de 15 m² et aux piscines non couvertes.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales tout en respectant les dispositions prévues par l'article II-5 du secteur 1.1 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,5 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut-être autorisée dans la limite de 2 m, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-1.

Toutefois, les garages enterrés sont interdits.

Eléments remarquables du paysage

Les murs de clôture localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

CHAPITRE AU2

**CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES
DESTINES A UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME
D'OPERATION D'ENSEMBLE.**

Elle comprend les secteurs :

AU2a : Secteur à vocation artisanale ou d'habitat

**AU2b : Secteur à vocation d'équipements ludiques liés à l'activité
équestre**

AU2c : Secteur à vocation d'habitat

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - .d'activités industrielles ;
 - .d'entrepôts ;
 - .d'hôtellerie ;
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

• Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire sur chaque secteur y compris sur les deux secteurs AU2b qui pourront être aménagés séparément. Cependant le secteur AU2a devra être réalisé avant de pouvoir aménager le secteur AU2c.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code l'Urbanisme.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Tous secteurs

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement notamment aux articles AU2 4, AU2 6, AU2 7, AU2 10, AU2 11, AU2 12 et AU2 13.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage la zone bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

La desserte de l'opération se fera par le chemin rural existant de l'Allée depuis la rue de Vauréal (RD 922) et par une contre allée à créer qui longera la rue de Vauréal jusqu'au giratoire à aménager en entrée est du village.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public à créer.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public à créer.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone....) doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Implantation des constructions par rapport aux voies en limite de zone :

Secteur AU2b

En bordure de la rue de Vauréal, un recul de 5 m minimum en limite de zone est imposé aux constructions.

Secteur AU2c

Les constructions devront respecter la marge de recul figurant au plan de zonage.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies à l'intérieur de la zone :

Tous secteurs

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives de la zone lorsque celles-ci ne sont pas constituées d'une voie publique. Ce recul minimum peut-être de 3 m si un reboisement est prévu dans les zones voisines.

Secteur AU2b et AU2c

Les constructions devront respecter les marges d'isolement paysagères figurant au plan de zonage.

b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum, à l'intérieur de la zone, ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur AU2a

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage +Combles aménagés.

La hauteur totale (HT) des constructions à usage artisanal est limitée à 8 mètres au niveau du faîtage.

Secteurs AU2b et AU2c

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m et un niveau Rez-de-chaussée + 1^{er} étage +Combles aménagés. Toutefois les hauteurs devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines.

CAS PARTICULIER

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments liés à l'activité équestre, à l'exclusion des logements.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion du bâtiment dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pour les **constructions à usage d'habitation**, les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-1. Elles feront d'autre part l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Pour les autres types de constructions, les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, chapitre III du secteur 1-3.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les marges d'isolement paysagères par rapport aux limites séparatives de la zone, repérées au plan de zonage devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 20 m² et d'un arbuste, végétaux de haie, par m² afin de créer un écran dense.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Secteur AU2a et AU2c

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.

Secteur AU2b

Aucune prescription

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES OU

FORESTIERES « N »

CHAPITRE N

CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE EST PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES

Elle comprend les secteurs :

Na : Secteur regroupant les monuments historiques et les bâtiments de caractère ainsi que les équipements publics suivants : station de pompage et bassins de retenue d'eau

Nb : Secteur comportant des équipements sportifs et de loisirs et correspondant au projet de « coulée verte »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions ou installations à destination :
 - . d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . d'hébergement hôtelier hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . de commerce et d'artisanat ;
 - . de bureaux ;
 - . de locaux industriels ;
 - . d'entrepôts ;
 - . agricole ;
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

- Les décharges.

- Les dépôts de toute nature.

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

ZONE N, secteurs Na, Nb

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, dans la limite d'une seule extension de 50 m² au sol.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

- **La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités** non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter au maximum les règles applicables à la zone concernée. **La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.**

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Secteur Na

- **la réutilisation des bâtiments existants** à une nouvelle affectation liée aux activités d'accueil, de tourisme et de loisirs (salle de réception, gîtes, chambre d'hôtes, salle d'activités,...)

Secteur Nb

- **Les constructions et installations dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 30 m², à destination de sports et de loisirs** à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- **La réalisation d'un parc de stationnement** à condition qu'il soit paysager et que le traitement du sol permette une bonne intégration au site.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement.

Plan de Prévention des Risques carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones rouge et bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans chacune des zones.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Cependant lorsque le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Cette zone présente des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement). Pour toute construction ou occupation nouvelle, il convient de respecter les dispositions de la notice mise en annexe.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Vestiges archéologiques. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage le secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Eléments paysagers à protéger : les murs de clôture, le patrimoine local, les plantations d'alignement et la sente piétonne identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13 en application de l'article L 123.1.6° et L 123.1.7° du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La sente piétonne repérée au plan de zonage devra être préservée en application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 7 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N sauf secteurs Na et Nb

La hauteur (H) des constructions définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Secteur Na

Aucune prescription

Secteur Nb

La hauteur (H) des constructions définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m.

Zone N, secteurs Na et Nb

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Secteur Nb

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des écrans, composés d'arbustes de haies de plusieurs essences, seront plantés autour des aires de stationnement.

Secteurs Na et Nb

PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.