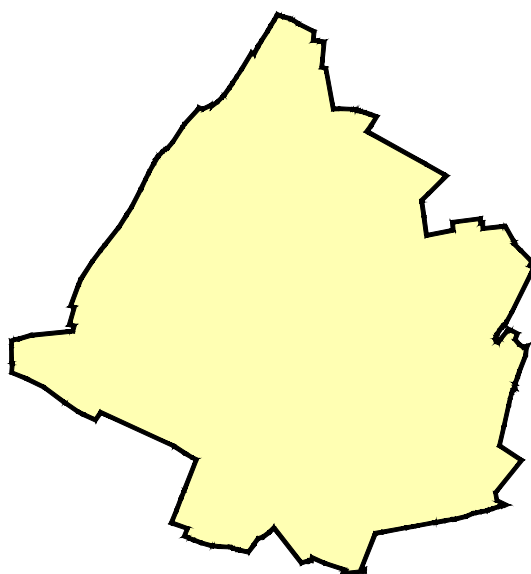




COMMUNE DE COUDRAY (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	18 septembre 2013
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

URBAN-ECO

119 av. Colonel Fabien - 94800 Villejuif

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
<i>Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</i>	2
<i>Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	28
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	36
ANNEXES	44
ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°	45

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux secteurs bâtis du bourg de Coudray ainsi qu'aux hameaux de Filay et de Maisoncelle.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend :

- un secteur Ua qui correspond au centre ancien du bourg et des hameaux et dans lequel le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.
- Un secteur Ub qui correspond au secteur « Rue de l'Echelle » et dans lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

Le règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les constructions et installations à usage forestier.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - En secteur Ub, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation indiquées à la pièce n°3 du PLU.
- 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (recréation de mare, replantation avec des essences semblables).
- 2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage et identifiées dans les fiches descriptives annexées au présent règlement, dès lors :
 - Qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.
 - Qu'ils préservent l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.
 - Qu'ils ne dégradent pas les éléments à préserver et qu'ils tendent à corriger les dégradations.
- 2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE U

2.6 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

2.7 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activités peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées à la parcelle.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire à débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Locaux ordures ménagères

Les logements collectifs devront disposer d'un espace pour le stockage des bacs roulants nécessaires à la collecte des ordures ménagères directement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article U.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone U, hormis en secteurs Ua et Ub, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.2 - En secteur Ua, les constructions devront s'implanter à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas devra être complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise avec un minimum de 5 mètres.

6.2.3 - En secteur Ub, les constructions et installations devront s'implanter en retrait de l'alignement de la rue de l'Echelle avec un retrait minimum de 15 mètres.

6.2.4 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.

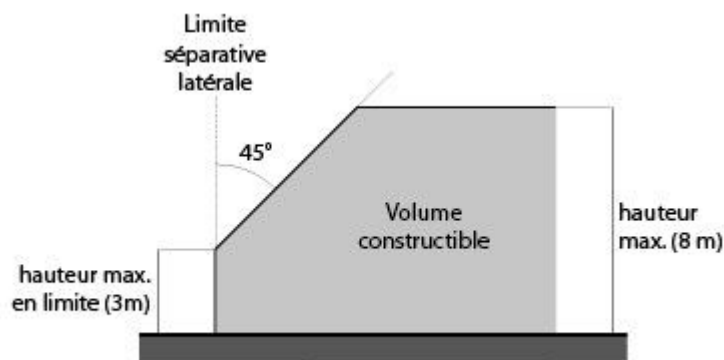
ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone U, le retrait éventuel par rapport à la limite séparative est de 3 m au minimum.

7.2 - Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Ua, tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

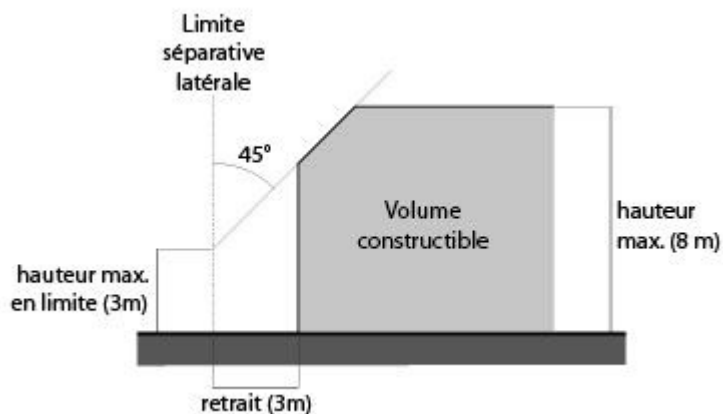
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- La distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$ m).

Implantation en limite en zone U



ZONE U

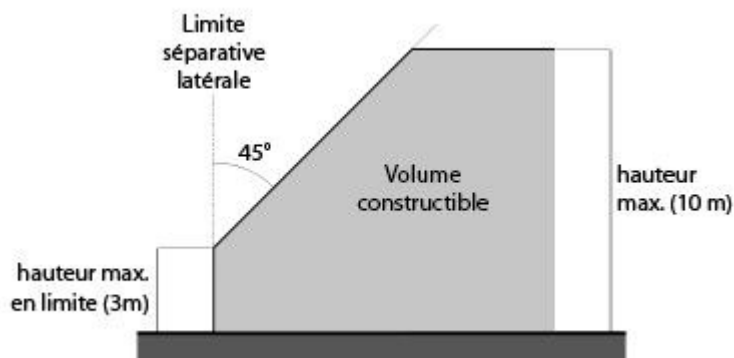
Implantation en retrait en zone U



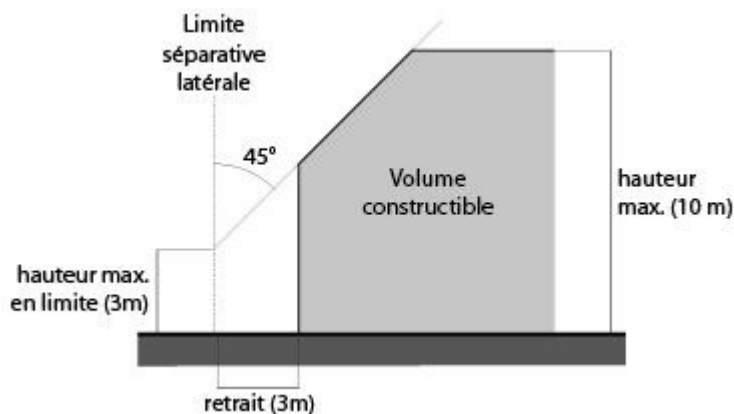
7.3 - Dans le secteur Ua : tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

- Dans une bande constructible principale (BCP) de 10 m par rapport à l'alignement : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Au-delà de cette bande de 10 m :
 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
 - La distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$ m).

Implantation en limite en Ua, à l'arrière de la BCP



Implantation en retrait en Ua, à l'arrière de la BCP



ZONE U

7.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

- 60% en secteur Ua.
- 40% dans le reste de la zone U.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Dans l'ensemble de la zone U, hormis en secteur Ua, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

En secteur Ua :

- La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.
- Par ailleurs, dans la bande de construction principale (BCP) définie à l'article 7, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (pour les bâtiments à attique) est fixée à 7 mètres au maximum.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

ZONE U

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige ou ocre beige.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments ponctuels architecturaux et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Dans l'ensemble de la zone U

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

En secteur Ua

Si une annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol est visible du domaine public, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile de ton brun rouge ou ardoisé, et des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées :

- Dans l'ensemble de la zone U, pour toutes les constructions.
- En secteur Ua, uniquement pour les extensions des constructions existantes.

Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les vérandas, les éléments ponctuels architecturaux, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les appentis accolés à la construction principale ne sont pas réglementés.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, ligne de bris etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 - Constructions annexes

Serres et abris de piscine

Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Dans l'ensemble de la zone U

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

En secteur Ua

Si une annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol est visible du domaine public, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Dispositions diverses

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

11.4.2 - Les clôtures sur rue

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

En secteur Ua : le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale et d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par rapport au niveau naturel du sol.

La restauration, l'extension ou la reconstruction d'une clôture existante non conforme à la présente règle sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone U :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, la hauteur maximale est fixée à 1,20 mètres par rapport au niveau naturel du sol.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 mètres de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Les clôtures à lisses.

Hormis pour les murs pleins, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol. La restauration, l'extension ou la reconstruction d'une clôture existante non conforme à la présente règle sont autorisées.

En secteur Ub :

- seules les clôtures constituées de grillage sont admises.
- La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.4.3 - Les clôtures en limites séparatives

Le mur plein est interdit en zone U, hormis en secteur Ua.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol.

11.5 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE U12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Prescriptions générales

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

La dimension d'une place de stationnement : 25 m², y compris les espaces de circulation et de manoeuvre, sauf en cas d'accès direct au stationnement depuis le domaine public. Dans ce dernier cas, la dimension d'une place est de 12,5 m² (5,0 m × 2,5 m).

12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et au minimum une par logement, sauf pour les logements aidés où il ne pourra être imposé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

12.3 - Stationnement Cycles

Pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée de préférence, clos, couvert, éclairé et aménagé :

- de 1m² pour 50m² de surface plancher,
- et de 5m² au minimum.

ARTICLE U13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres, y compris les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre de grand développement au moins par 200 m² d'espaces libres.

13.3 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.4. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

13.5. - 50 % des espaces libres de construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE U15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE U16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au site de la Chaudronnerie et est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales et des bureaux.

Elle comprend un secteur UEd exclusivement réservé aux dépôts de matériaux inertes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans toute la zone.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les parcs d'attraction.

1.2 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.3 - Les golfs

1.4 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.5 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.6 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.7 - L'ouverture de carrières.

1.8 - En secteur UEd, sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UE2.
- Dans la bande de 10 mètres de recul figurant au plan de zonage, tout aménagement et occupations des sols sauf ceux autorisés à l'article UE2.

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.4 - Dans le secteur UEd : seuls sont admis les dépôts de matériaux inertes hormis dans la bande de 10 mètres de recul figurant sur le plan de zonage dans laquelle ne sont autorisées que les plantations arborées, arbustives et buissonnantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc.) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées à la parcelle.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire à débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UE.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

Dans le secteur UEd, lorsqu'une marge de recul est indiquée sur les plans de zonage, les installations autorisées doivent la respecter.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre de grand développement au moins par 200 m² d'espaces libres.

13.2 - 50 % des espaces libres de construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

13.3 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

13.4 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.5 - Dans le secteur UEd, dans la bande de 10 mètres de recul figurant au plan de zonage : obligation de planter au minimum des arbres haute tige sur 3 rangs en quinconce, avec une distance de plantation de 2,5 mètres entre rangs et 5 mètres sur le rang.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone AU « Croix de Filay » est la seule zone de développement de la commune, située en appui avec le centre ancien et le secteur d'équipements publics. Elle dispose à proximité des réseaux nécessaires pour sa desserte future.

Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat mais également ses activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées à la parcelle.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire à débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Locaux ordures ménagères

Les logements collectifs devront disposer d'un espace pour le stockage des bacs roulants nécessaires à la collecte des ordures ménagères directement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Pour le secteur Nord (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation), les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise avec un minimum de 5 mètres.

6.2.2 - Pour le secteur Sud (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation), les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

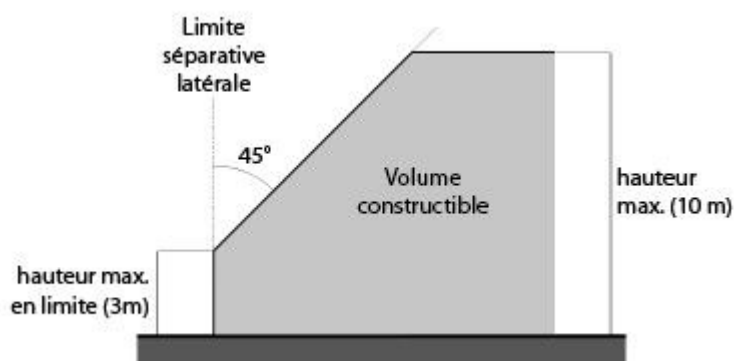
ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone AU, le retrait éventuel par rapport à la limite séparative est de 3 mètres au minimum.

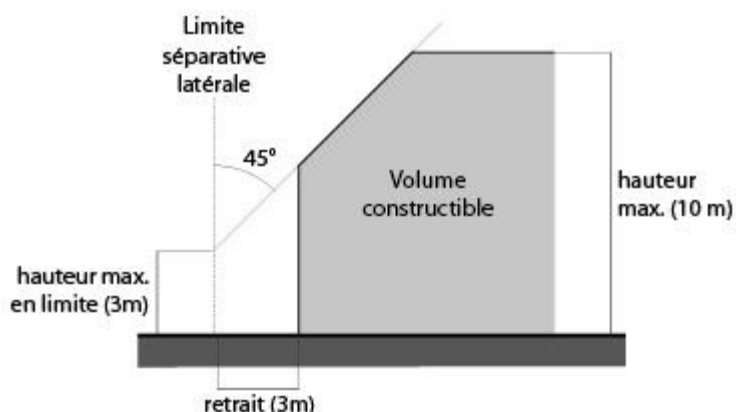
7.2 - Pour le secteur Nord (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation), tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

- Dans une bande constructible principale (BCP) de 10 mètres par rapport à l'alignement :
 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Au-delà de cette bande de 10 mètres :
 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
 - La distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3 \text{ m}$).

Implantation en limite à l'arrière de la BCP



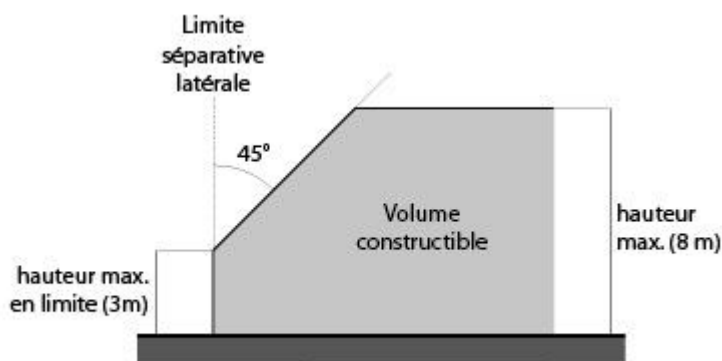
Implantation en retrait à l'arrière de la BCP



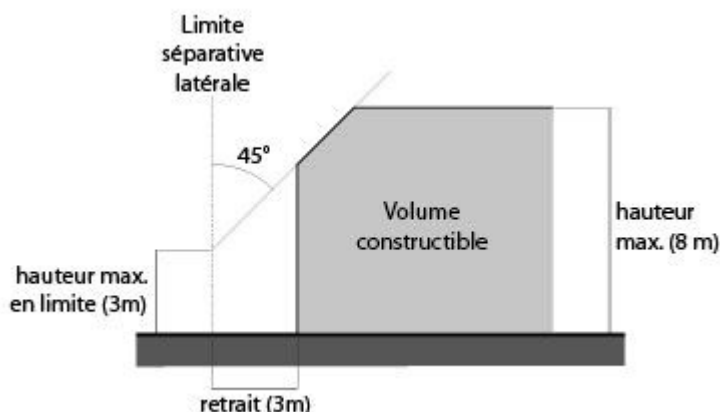
7.3 - Pour le secteur Sud (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation), tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- La distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$ m).

Implantation en limite



Implantation en retrait



7.4 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Pour le secteur Nord (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation),

- La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.
- Par ailleurs, dans la bande de construction principale (BCP) définie à l'article 7, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (pour les bâtiments à attique) est fixée à 7 mètres au maximum.

Pour le secteur Sud (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation), la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige ou ocre beige.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments ponctuels architecturaux et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile de ton brun rouge ou ardoisé et des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en terrasse sont admises.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments architecturaux ponctuels et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, ligne de bris etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les appentis accolés à la construction principale ne sont pas réglementés.

11.3.2 - Constructions annexes

Serres et abris de piscine

Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

11.4.2- Les clôtures sur rue

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

Secteur Nord (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation) : le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale et d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par rapport au niveau naturel du sol.

Secteur Sud (cf. schéma des orientations d'aménagement et de programmation), seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, la hauteur maximale est fixée à 1,20 mètres par rapport au niveau naturel du sol.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Les clôtures à lisses.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol.

11.4.3 - Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol.

11.5 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE AU12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Prescriptions générales

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

La dimension d'une place de stationnement : 25 m², y compris les espaces de circulation et de manoeuvre, sauf en cas d'accès direct au stationnement depuis le domaine public. Dans ce dernier cas, la dimension d'une place est de 12,5 m² (5,0 m × 2,5 m).

12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et au minimum une par logement, sauf pour les logements aidés où il ne pourra être imposé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

12.3 - Stationnement Cycles

Pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée de préférence, clos, couvert, éclairé et aménagé :

- de 1m² pour 50m² de surface plancher,
- et de 5m² au minimum.

ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres, y compris les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² d'espaces libres.

13.3. 50% des espaces libres de construction doivent être traités en espaces verts de plaine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- un secteur Ah, de taille et de capacité limitée, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Un secteur Ap dans lequel toute nouvelle construction est interdite afin de préserver les ouvertures visuelles sur le bourg ainsi que le périmètre de protection rapproché du captage d'eau.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Ap, toutes les constructions et installations.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination en habitation, à usage de bureaux, hébergement hôtelier ou de commerce est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.3 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage et identifiées dans les fiches descriptives annexées au présent règlement, dès lors :

- Qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.
- Qu'ils préservent l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.
- Qu'ils ne dégradent pas les éléments à préserver et qu'ils tendent à corriger les dégradations.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - En secteur Ah, sont également admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce ou à usage agricole, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puit sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées à la parcelle.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire à débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Ah, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.3 - En secteur Ah, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone A, les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En zone A, hormis en secteur Ah, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

7.3 - En secteur Ah, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au plus point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Ah où l'emprise au sol est fixée à 30%.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Pour les constructions à usage agricole, une hauteur maximale peut être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique, de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.2 - Constructions principales à usage d'habitation

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige ou ocre beige.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments ponctuels architecturaux et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile de ton brun rouge ou ardoisé et des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en terrasse sont admises.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments ponctuels architecturaux et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 - Constructions annexes

Serres et abris de piscine

Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Constructions à usage agricole et leurs extensions

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.4 - Clôtures

En secteur Ah, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol. La restauration, l'extension ou la reconstruction d'une clôture existante non conforme à la présente règle sont autorisées.

11.5 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Prescriptions générales

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

La dimension d'une place de stationnement : 25 m², y compris les espaces de circulation et de manoeuvre, sauf en cas d'accès direct au stationnement depuis le domaine public. Dans ce dernier cas, la dimension d'une place est de 12,5 m² (5,0 m × 2,5 m).

12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et au minimum une par logement, sauf pour les logements aidés où il ne pourra être imposé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

12.3 - Stationnement Cycles

Pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée de préférence, clos, couvert, éclairé et aménagé :

- de 1m² pour 50m² de surface plancher,
- et de 5m² au minimum.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte un secteur Nh, de taille et de capacité limitées, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone naturelle et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - En secteur Nh, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce ou à usage agricole, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE N4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées à la parcelle.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire à débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - En secteur Nh, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En secteur Nh :

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines doivent être implantés soit :
 - o en limite séparative.
 - o avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Nh où l'emprise au sol est fixée à 30%.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige ou ocre beige.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments ponctuels architecturaux et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile de ton brun rouge ou ardoisé et des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en terrasse sont admises.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les éléments architecturaux ponctuels et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, ligne de bris etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les appentis accolés à la construction principale ne sont pas réglementés.

11.3.2 - Constructions annexes

Serres et abris de piscine

Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.4 - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol. La restauration, d'extension ou de reconstruction d'une clôture existante non conforme à la présente règle sont autorisées.

11.5 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Prescriptions générales

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

La dimension d'une place de stationnement : 25 m², y compris les espaces de circulation et de manoeuvre, sauf en cas d'accès direct au stationnement depuis le domaine public. Dans ce dernier cas, la dimension d'une place est de 12,5 m² (5,0 m × 2,5 m).

12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et au minimum une par logement, sauf pour les logements aidés où il ne pourra être imposé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

12.3 - Stationnement Cycles

Pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée de préférence, clos, couvert, éclairé et aménagé :

- de 1m² pour 50m² de surface plancher,
- et de 5m² au minimum.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.

ANNEXES

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°

Présentation des éléments du patrimoine architectural et paysager (EPAC)

L'article L.123-1-5 7° permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

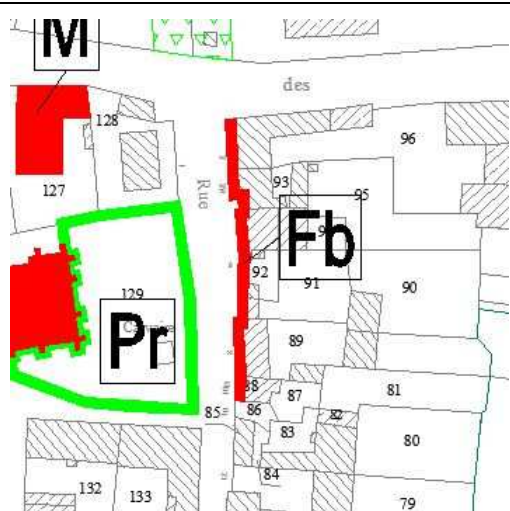
Le PLU de Coudray identifie ainsi :

- L'église, le calvaire, la maison forte, l'ancienne école et l'ancien restaurant ;
- 4 corps de ferme anciens ;
- 3 anciennes granges en bois ;
- 3 ensembles de murs de clôture en moellons calcaire ;
- 4 maisons 1900 isolées et un ensemble de maison 1900 ;
- 1 promenade plantée ;
- 4 mares ;

qui participent à la constitution et à la qualité du paysage urbain de Coudray.

Parcelle AB88, AB89, AB91, AB92, AB93 et AB96

Adresse : 2 au 10B, rue de l'Échelle



Intérêt : Ensemble cohérent de maisons 1900, fermant la promenade plantée au chevet de l'église

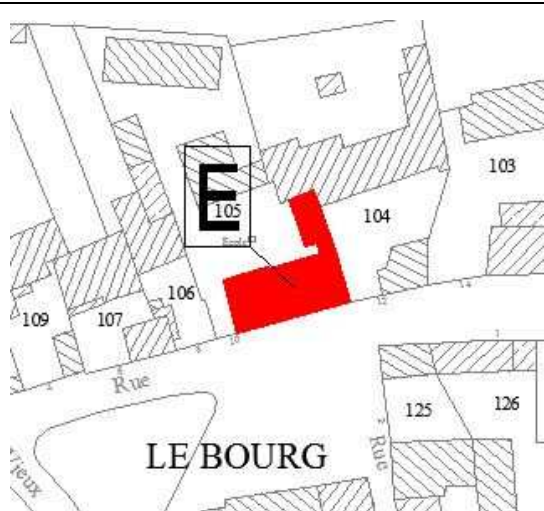
Éléments à préserver :

Élévation des bâtiments, rythme et percement des façades sur la rue d'Échelle, encadrements et chaînages d'angle en briques apparentes ou peintes

Dégradation : Néant

Parcelle AB105

Adresse : 10, rue des Grands Vents



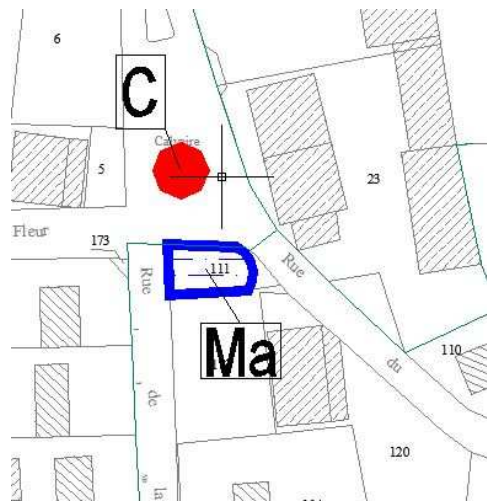
Intérêt : École « Jules Ferry » 1900

Éléments à préserver : Volume, rythme et percement des façades, encadrements et chaînages d'angle en brique et pierre, soubassement en moellons

Dégradation : Néant

Parcelle AB111

Adresse : Mare de la rue du Vieux Puits



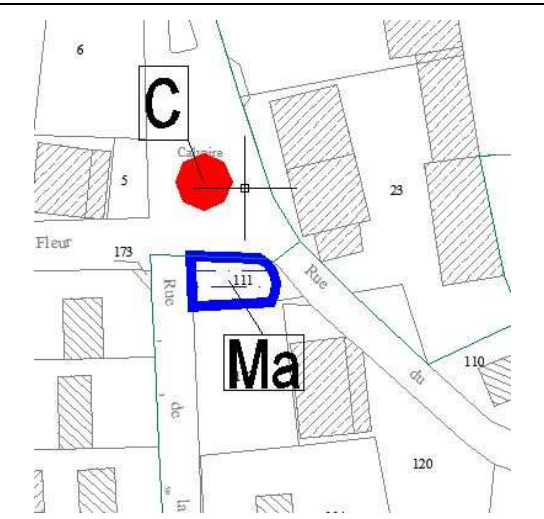
Intérêt : Ancienne mare abreuvoir publique

Éléments à préserver : Alimentation en eau, végétation des berges, murs

Dégradation : Berges en pente raide

Espace public

Adresse : chemin de Golainville



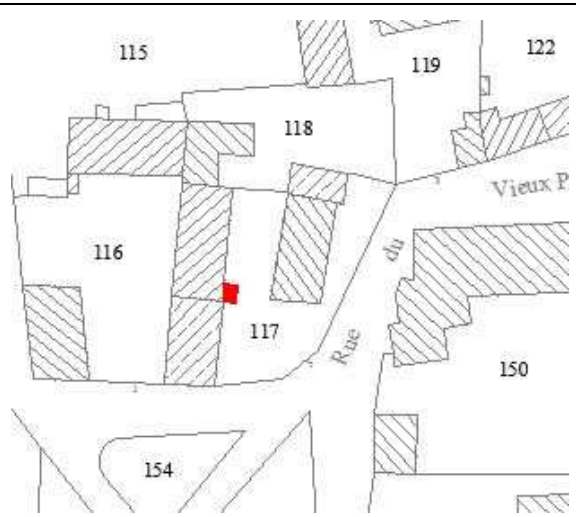
Intérêt : Calvaire

Éléments à préserver : Ensemble

Dégradation : Croix sommitale en pierre cassée, détenue par la commune. À remonter

Parcelle AB117

Adresse : 5, place de la Garenne



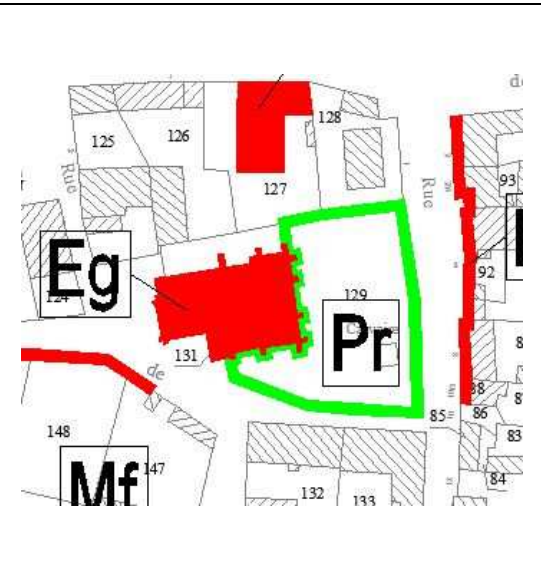
Intérêt : Petit appentis à l'usage indéterminé. Ancien four ? Usage attesté comme chenil.

Éléments à préserver : Volume, percements

Dégradation : Néant

Parcelle AB129

Adresse : rue de l'Échelle



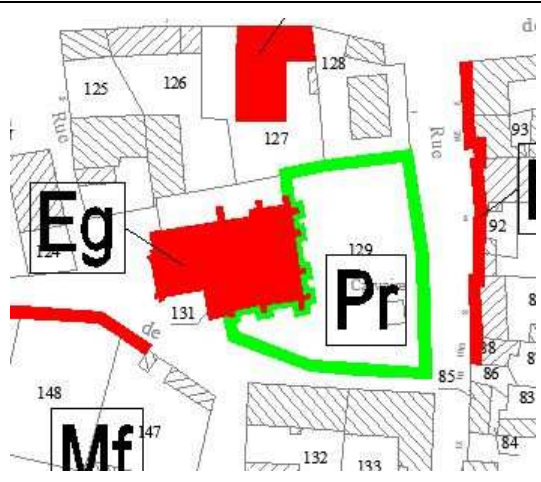
Intérêt : Promenade plantée au chevet de l'église

Éléments à préserver : Alignements d'arbre

Dégradation : Néant

Parcelle AB130 et AB131

Adresse : rue de l'Église



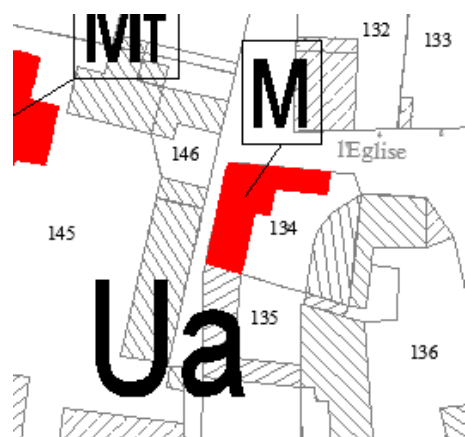
Intérêt : Église villageoise édifiée du XII^{ème} au XV^{ème} siècle.

Éléments à préserver : Ensemble

Dégradation : Pose de faux plafond dissimulant les anciennes charpentes au XIX^{ème} siècle.
Désordre de la partie ouest de la construction (fondations, charpente...)

Parcelle AB134

Adresse : 7, rue de l'Église



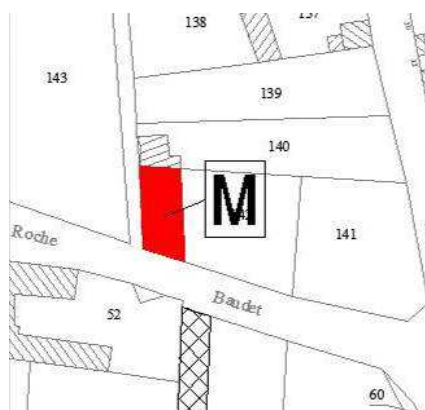
Intérêt : Ancien bar-restaurant de Coudray

Éléments à préserver : Profil et percement du pignon sur la rue de l'Église, enseigne peinte « RESTAURANT »

Dégradation : Abandon

Parcelle AB142

Adresse : 18, rue de la Roche Baudet



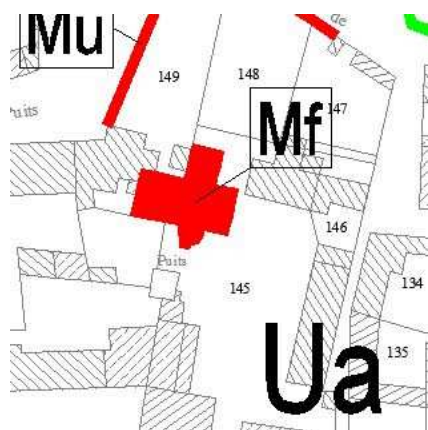
Intérêt : Grange vernaculaire en bois, avec pignons et mur arrière en moellons calcaires et poteaux reposant sur des blocs de pierre équarris

Éléments à préserver : Volume, charpente, pignons en pierre jointoyée

Dégradation : Néant

Parcelle AB145

Adresse : 14, rue de la Roche Baudet



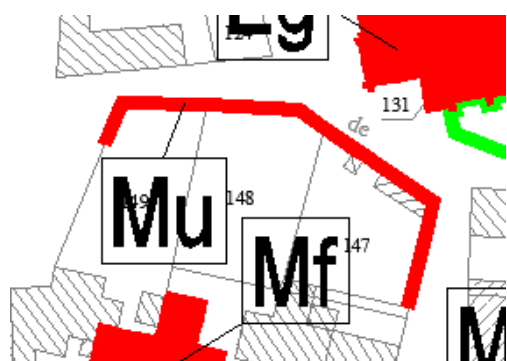
Intérêt : Maison forte remaniée en grange, avec éléments de réemploi

Éléments à préserver : Volumes, percements, encadrements en pierre taillée, toiture en tuiles

Dégradation : Néant

Parcelles AB147, AB148 et AB149

Adresse : rue du Vieux Puits et rue de l'Église



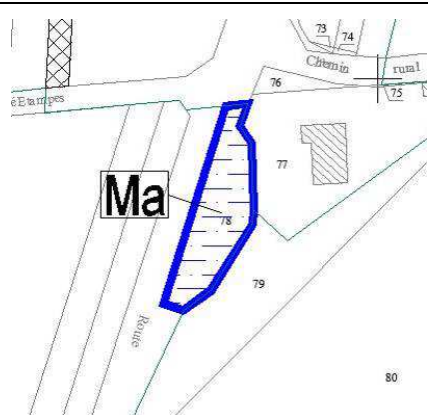
Intérêt : Mur vernaculaire en moellon de calcaires délimitant la rue de l'Église au sud.

Éléments à préserver : Matériaux et hauteur du mur, chaperon en tuile

Dégradation : Néant

Parcelle AC78

Adresse : Route Départementale 931



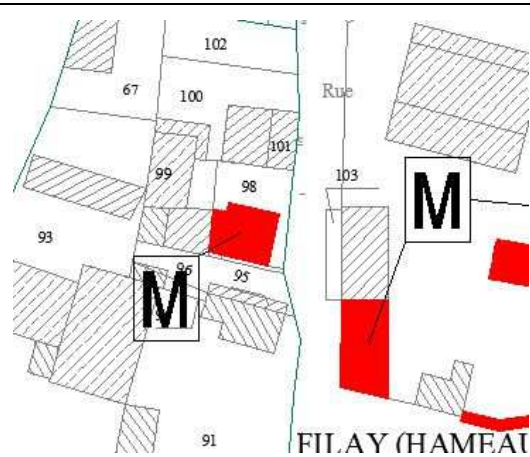
Intérêt : Ancienne mare abreuvoir publique

Éléments à préserver : Alimentation en eau, végétation des berges

Dégradation : Atterrissement et enrichissement

Parcelle ZC98

Adresse : 2, rue de la Hutte



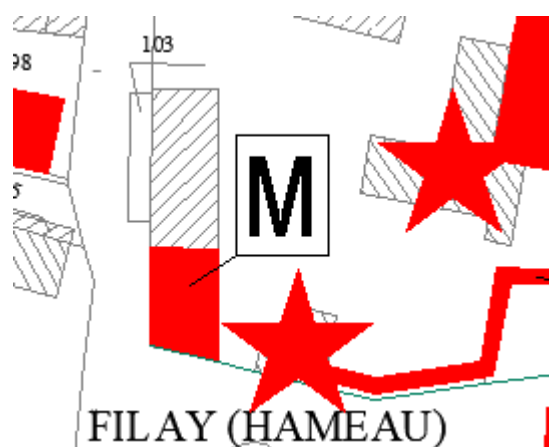
Intérêt : Maison 1900 de style « normand »

Éléments à préserver : Volumes et percements, encadrements de fenêtre, chaînages d'angle, chaînages horizontaux et verticaux, frise, avancées de toiture, grille de clôture en serrurerie

Dégradation : Néant

Parcelle ZC104

Adresse : 2, rue de Trézan



Intérêt :

Maison 1900

Éléments à préserver :

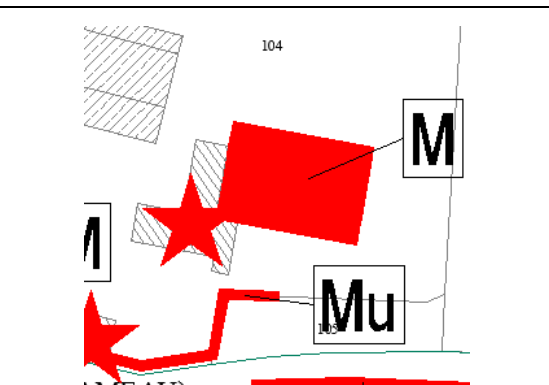
Volumes et percements, encadrements de fenêtre, chaînages d'angle, chaînages horizontaux, rosace du pignon, appuis de fenêtre

Dégradation :

Néant

Parcelle ZC104

Adresse : 2, rue de Trézan



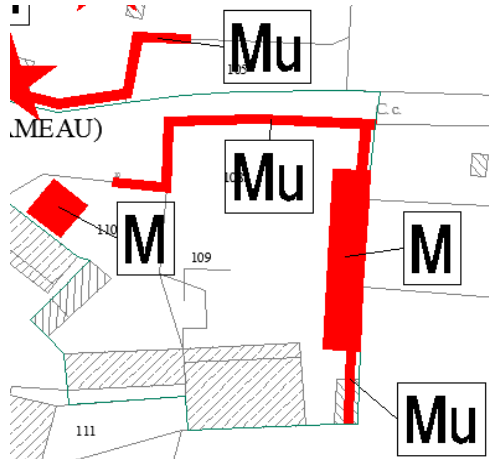
Intérêt : Ensemble de granges et appentis aux volumes complexes

Éléments à préserver : Volumes et percements

Dégradation : Néant

Parcelles ZC104, ZC108 et ZC110

Adresse : rue de Trézan



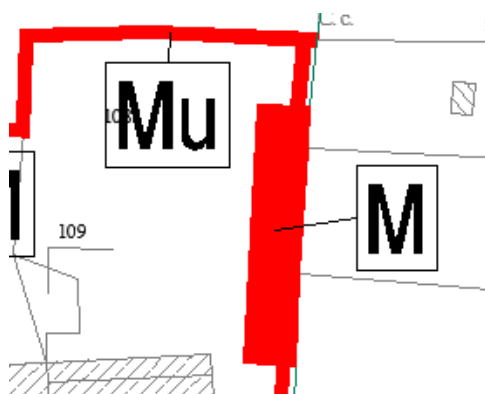
Intérêt : Mur vernaculaire en moellon de calcaires délimitant de part et d'autre l'entrée Est de Filay par la rue de Trézan.

Éléments à préserver : Matériaux et hauteur du mur, chaperon en tuile, portail (parcelle ZC108)

Dégradation : Néant

Parcelle ZC108

Adresse : rue de Trézan



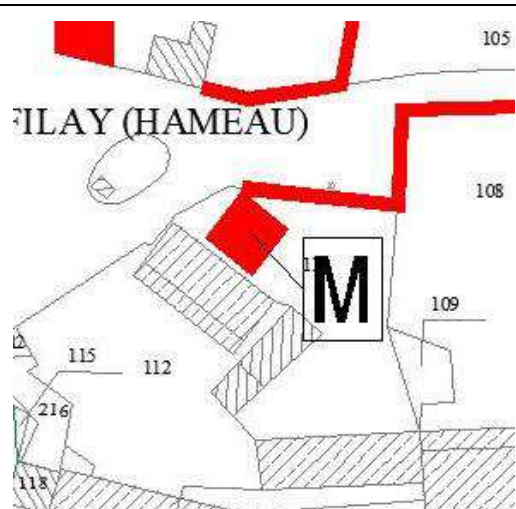
Intérêt : Ancienne Bergerie

Éléments à préserver : Volume bâti, toiture en tuile, murs en moellons calcaires.

Dégradation : Néant

Parcelle ZC110

Adresse : 10, rue de Trézan



Intérêt : Maison 1900

Éléments à préserver :

Rythme des percements, perron, grille de clôture

Au rez-de-chaussée : encadrements de fenêtre composite en brique, poutrelle métallique et faïences, chaînages d'angle, chaînage horizontal, appuis de fenêtre

Dégradation : Néant

Parcelle ZC120

Adresse : rue de Montjuffroy



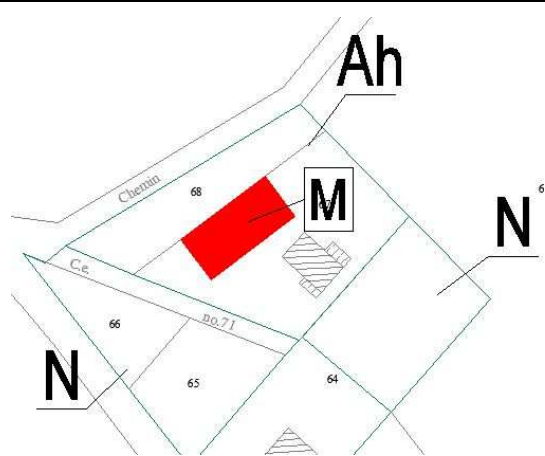
Intérêt : Ancienne mare abreuvoir publique comblée

Éléments à préserver : Alimentation en eau

Dégradation : Mare comblée. Réouverture nécessaire

Parcelle ZT67

Adresse : 18, rue du Châtelet



Intérêt :

Grange vernaculaire en bois reconvertie, avec pignon en moellons calcaire et poteaux reposant sur des blocs de pierre équarris

Éléments à préserver :

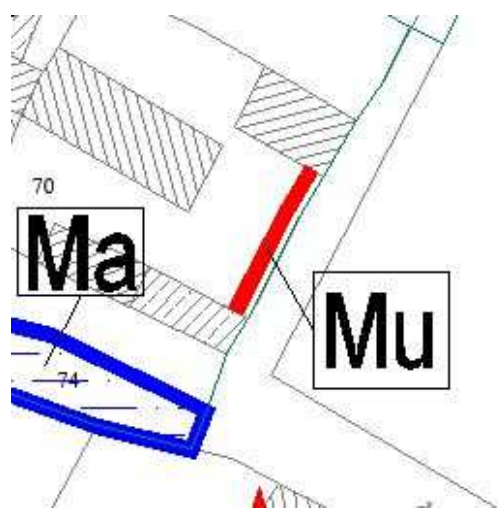
volume, charpente, pignons en pierre jointoyée

Dégradation :

Néant

Parcelle ZT70

Adresse : 10, rue du Châtelet



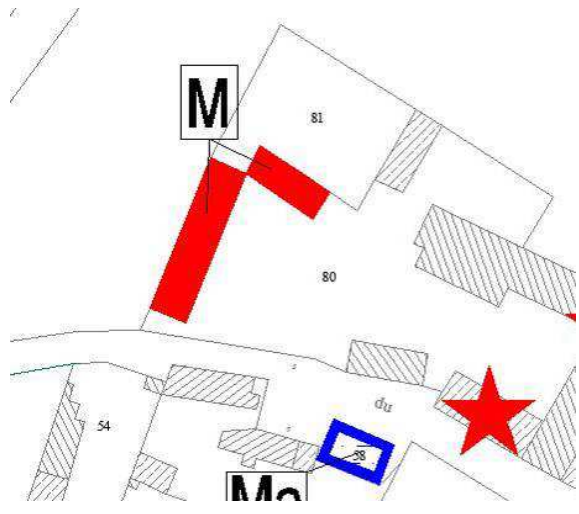
Intérêt : Mur vernaculaire en moellon de calcaires délimitant de part et d'autre l'entrée de Maisoncelle par la rue du Châtelet

Éléments à préserver : Matériaux et hauteur du mur, chaperon en tuile, piliers de portail

Dégradation : Néant

Parcelle ZT80

Adresse : 5, rue du Parc



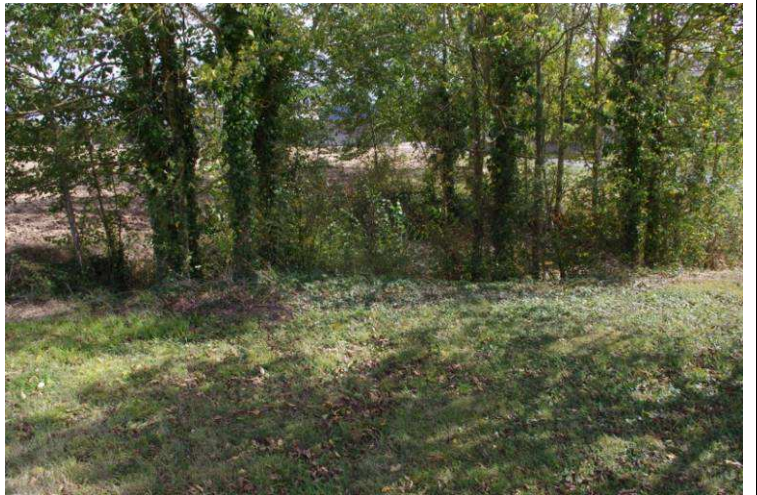
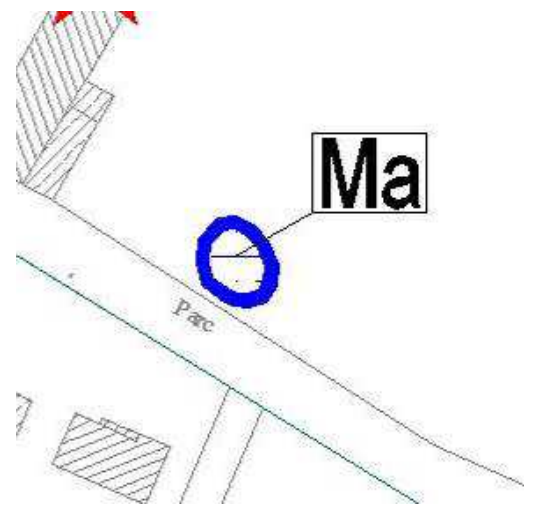
Intérêt : Ancien corps de ferme du XVIII^{ème} siècle

Éléments à préserver : Volume du bâtiment et rythme des percements, matériaux des façades, encadrements de fenêtre en pierre de taille

Dégradation : Néant

Parcelle ZT82

Adresse : rue du Parc



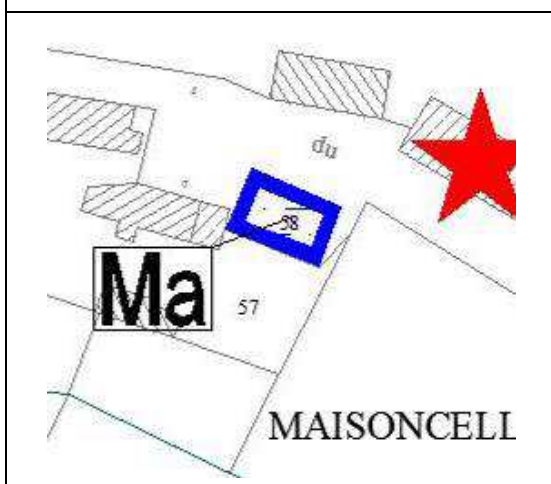
Intérêt : Mare de rétention et boqueteau

Éléments à préserver : Alimentation en eau, végétation des berges, bouquet d'arbre

Dégradation : Néant

Parcelle ZY58

Adresse : rue du Parc



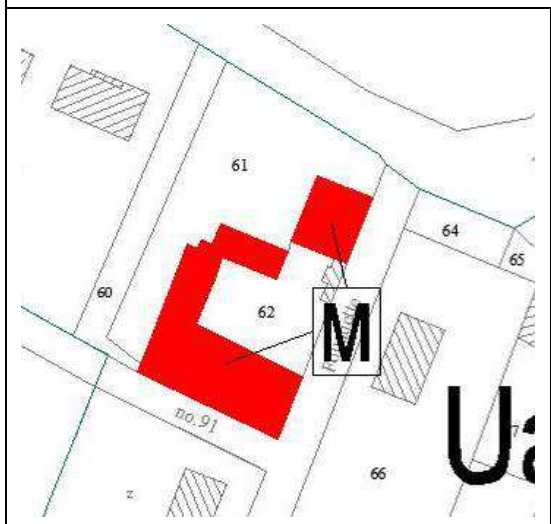
Intérêt : Ancienne mare abreuvoir publique

Éléments à préserver : Alimentation en eau, végétation des berges, murs

Dégradation : Un surcreusement récent a détruit la couche d'argile qui assurait l'étanchéité de la mare

Parcelle ZY62

Adresse : 1 rue de la Fouquette



Intérêt : Maison 1900 de style « normand »

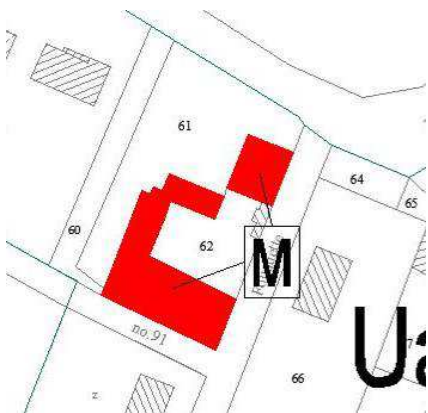
Éléments à préserver :

Volumes et percements, encadrements de fenêtre composites en brique, pierre et métal, chaînages d'angle en pierre de taille, chaînages horizontaux et verticaux, inscription de la date de construction (illisible) sur le pignon, appuis de fenêtre, avancées de toiture, grille de clôture en serrurerie, toiture en ardoise

Dégradation : Néant

Parcelle ZY62

Adresse : 1, rue de la Fouquette



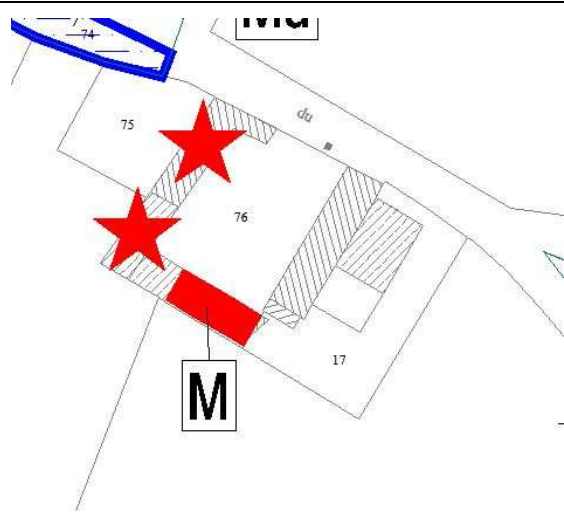
Intérêt : Ancien corps de ferme

Éléments à préserver : Volume du bâtiment et rythme des percements, matériaux des façades, encadrements de fenêtre

Dégradation : Néant

Parcelle ZY76

Adresse : 11, rue du Châtelet



Intérêt : Ancien corps de ferme

Éléments à préserver : Volume du bâtiment et rythme des percements, matériaux des façades, encadrements de fenêtre

Dégradation : Néant