

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram-org

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 15 octobre 2016

Approbation initiale du P.O.S. 04 février 1989

Approbation PLU 29 janvier 2015

PROCEDURE EN COURS

MODIFICATION DU PLU N°1 SIMPLIFIEE

**Engagement
Modification simplifiée** AM 16 juin 2016

**Modalités de mise à
disposition du public** DCM 05 juillet 2016

**Approbation
Modification** DCM 20 octobre 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES /



Sommaire

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan	7
Article 2. Structure générale du règlement	7
Article 3. Prévention des risques naturels	8
Article 4. Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	8
Article 5. Définitions	10
Article 6. Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones	12
Article 7. Obligations en matière de stationnement	13

Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : zone UA	17
Chapitre 2 : zone UB	27

Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3 : zone 1AU (1AU1 – 1AU2a et 1AU2b)	37
---	----

Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre 4 : zone A, Ap	47
Chapitre 5 : zone N (NE, NH , NJ)	53

ANNEXE

Liste des emplacements réservés	63
---------------------------------	----

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VERNEVILLE. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de VERNEVILLE.

Article 2 : Structure générale du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- Structure du règlement écrit

Le titre I « Dispositions générales » rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines », le titre III les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » et le titre IV les « Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles ». Ils comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

- L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

- Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles distinguent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce.

- La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais à « l'unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

Article 3 : Prévention des risques naturels

. Aléa retrait-gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la quasi-totalité du territoire de la commune de Vernéville. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

. Aléa risque minier

Dans les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame grise, s'appliquent les restrictions liées au risque minier en référence à la carte des aléas du 28 février 2007 établie par GEODERIS et la DRIRE LORRAINE. Ces restrictions s'ajoutent aux dispositions particulières des zones du PLU.

Article 4 : Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

• 4.1. Préservation du patrimoine bâti

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés au document graphique par le symbole ★ les transformations, extension et travaux sont autorisées sous les conditions suivantes :

★(1) *Château de Vernéville*

L'ensemble des corps de bâtiments du château sont soumis à plusieurs protections communales. Ces dernières imposent :

- que les toitures et façades du château soient préservées dans leurs aspects et textures actuels;
- que tous les encadrements, percements et ouvertures existantes, les matériaux de construction et de recouvrement employés, et tous les éléments saillants ou spécifiques du château (porches, porches avec mâchicoulis, gargouilles, portes et fenêtres en bois, grilles, cheminées, épis de façades) soient conservés;
- qu'aucun nouveau percement ne sera réalisé en façade du château ;
- qu'il ne sera pas pratiqué de nouvelle extension sur toutes les façades du château ;
- qu'aucun agrandissement ne soit possible sur les ouvertures de toits existantes, mais que la création de nouvelles lucarnes est autorisée dans la mesure où celles-ci auront les mêmes caractéristiques que les lucarnes existantes et qu'elles seront positionnées dans l'axe des baies ouvertes sur la façade.

★(2) *Ancien presbytère*

La commune impose :

- que la façade avant du presbytère soit préservée dans son aspects et texture actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés.
- la conservation en l'état des plaques situées de chaque côté de la porte d'entrée de la façade avant du bâtiment et des éléments saillants tel que la croix situé au niveau de la toiture.

★(3) *monument commémoratif*

(4) *monument commémoratif*

(5) *monument commémoratif*

La commune impose la conservation et la préservation des monuments et des espaces verts délimités autour de chacun d'entre-deux. Leur visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.

★(6) *Château de Bagneux*

Le corps de bâtiment ciblé au document graphique est soumis à plusieurs protections communales. Ces dernières imposent :

- que les toitures et façades du château soient préservées dans leurs aspects et textures actuels;
- que tous les encadrements, percements et ouvertures existantes, les matériaux de construction et de recouvrement employés, et tous les éléments saillants ou spécifiques du château soient conservés;
- que tout nouveau percement en façade ou nouvelle extension sur toutes les façades du château ne pourront être réalisées qu'à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment.

- 4.2. Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie :

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine. Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523 -5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003 ;

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

- 4.3. Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des vérandas attenantes aux constructions principales dans la limite de 40 m² de surface et d'une véranda par unité foncière
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.
- **des terrasses de plain-pied attenantes aux constructions principales dans la limite de 40 m² de surface et d'une terrasse par unité foncière**

- 4.3. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

- 4.4. Espaces boisés classés

- ➔ **Classement des emprises en espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

- ➔ **Recul des constructions par rapport aux Espaces boisés classés**

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport aux Espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines et à urbaniser.
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

- 4.4. Secteurs de plantation à réaliser

Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, toute construction est interdite. Toutefois des chemins peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement.

Article 5 : Définitions

Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« **L'alignement ou la limite qui s'y substitue** » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Limites séparatives : (article 7)

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Bâtiment annexe

Contigu ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

Attique

Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (*Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade*) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de toute construction, débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les terrasses : plateforme de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel ;

Article 6:**Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones**

- **6.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions (articles 6, 7 et 8)**

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,5 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.

- **6.2. Mode de calcul de la hauteur des constructions (articles 10 notamment)**

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU.

- **7.1. Stationnement des véhicules automobiles**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, pour toute construction principale nouvelle, extension ou changement de destination de construction principale existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement Pour toute construction nouvelle, extension et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante	Par tranche entamée de 50 m ² <u>Emplacements « visiteurs » complémentaires :</u> - à partir de 4 logements, et par tranche entamée de 4 logements supplémentaires	1 1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
Bureaux	par tranche entamée de 30 m ²	1
Commerce	- commerce ≤ 125 m ² - commerce > 125 m ² : Par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires	0 1
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Industrie	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ²	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- **7.2. Stationnement des vélos**

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 25 m² par tranche même incomplète de 2 500 m² de surface de plancher.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- Zone UA : cœur du village
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UA 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UA 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut 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.

- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens et **3,5 m** pour les voies à sens unique.
 - Largeur minimale de plateforme : **8 m** pour les voies à double sens et **5 m** pour les voies à sens unique.
- 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 des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UA 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article UA 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
- Dans la rue d'AMANVILLERS un recul des constructions principales par rapport à l'alignement est autorisé jusqu'à un mètre.

Article UA 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à 3 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Toutefois, pour les constructions dont la hauteur à l'égout est inférieure ou égale à 3 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UA 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Une emprise supérieure, jusqu'à 100%, peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies**

9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faîtage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse.
- Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UA 11 :**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 Principes généraux :

- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons
 - l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

11.2 Façades et percements – fermetures :

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements et ouvertures devront être respectés.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- Façades commerciales :
 - Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

11.3 Toitures et volumes

- Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.
- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.
- **Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les constructions annexes.**
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :
 - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;
 - Ces prescriptions ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes présentant une toiture de très faible pente**
 - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
 - Les vérandas totalement vitrées.
- Sont autorisés en façade
 - Les enduits au mortier de chaux et de sable local et de finition traditionnelle, ou tout autre enduit d'aspect équivalent.
 - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes.
- Coloration :
 - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.
 - A l'occasion de ravalement de façade, tout détail d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur.
 - La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc....) est interdite

11.5 Murs, clôtures et usoirs

Le bâti ancien est accompagné souvent de murs en maçonnerie de grande hauteur, parfois percés de grille qui assurent la continuité du bâti et délimitent l'espace public. Les murs existants sont à préserver.

Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

11.6 Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

Article UA 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 13 :

Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

- 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert

Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation de constructions principales sur des parcelles ou unités foncières de configuration particulière. (parcelles d'angles, des dents creuses, lorsqu'elles sont de faible dimension, de très faible profondeur, ...).

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

13.2 Dispositions particulières

- Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UA 14 :
Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article UA 15 :
Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UA 16 :
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

- Zone UB : développements récents du village
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UB 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UB 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

Article UB 3 :Accès et voirie

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

3.2 Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens et **3,5 m** pour les voies à sens unique.
 - Largeur minimale de plateforme : **8 m** pour les voies à double sens et **5 m** pour les voies à sens unique.
- 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 des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

Article UB 4 :Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UB 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article UB 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Article UB 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

7.1 Dispositions générales :

- A moins que la construction principale à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout est inférieure ou égale à 3 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UB 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à concurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faîtage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UB 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Principes généraux :

- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.

- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

11.2 Façades et percements – fermetures :

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements devront être respectés.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- Façades commerciales :
 - Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

11.3 Toitures et volumes

- Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.
- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.
- **Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les constructions**
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :
 - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;

Ces prescriptions ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes présentant une toiture de très faible pente

 - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
 - Les vérandas totalement vitrées.

- Sont autorisés en façade
 - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes.
- Coloration :
 - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.

11.5 Murs, clôtures et usoirs

Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

11.6 Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

Article UB 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 13 :

Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

- 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

13.2 Dispositions particulières

- Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.
Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UB 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article UB 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UB 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

- . Secteur 1AU1, rue de Batilly
 - . Secteur 1AU2a, Grand rue
 - . Secteur 1AU2b, rue du Télégraphe
- Ces zones sont concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AU 1 :**Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article 1AU 2 :**Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

- Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :
 - s'inscrire dans le cadre d'une opération à destination dominante d'habitation ;
 - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations.
 - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division
 - ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles ;
- Dans les secteurs 1AU2a et 1AU2b, aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.
- L'urbanisation du secteur 1AU2b ne pourra être lancée qu'après l'achèvement complet de l'aménagement et la délivrance des permis de construire sur au moins 80% du programme de construction autorisé dans le secteur 1AU2a.

Article 1AU 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

3.3 Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

Article 1AU 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article 1AU 5 :**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescriptions

Article 1AU 6 :**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Dispositions générales :

- Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois :
 - dans tous les cas, le garage intégré à la construction principale ou constituant un bâtiment annexe doit être implanté en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de cette voirie.

6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Article 1AU 7 :**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

7.1 Dispositions générales :

- A moins que la construction principale à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout est inférieure ou égale à 3 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article 1AU 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - les piscines non couvertes à concurrence de 60m² et les abris de jardins à concurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres (R+1).

Toutefois, lorsque l'orientation d'aménagement et de programmation indique pour un îlot une hauteur à R+2, la hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 9 mètres.

10.2 Dispositions particulières :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article 1AU 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.

- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

11.2 Façades et percements – fermetures :

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- Façades commerciales :
 - Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

11.3 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :
 - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;

Ces prescriptions ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes présentant une toiture de très faible pente

 - Les vérandas totalement vitrées.
- Sont autorisés en façade
 - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes.
- Coloration :
 - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.

11.4 Murs, clôtures et usoirs

Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

11.5 Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

Article 1AU 12 :
Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU 13 :
Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

- 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

13.2 Dispositions particulières

- Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.
Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article 1AU 14 :
Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article 1AU 15 :
Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article 1AU 16 :
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A

. Zone A

Zone Ap (zone agricole prairial)

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article A 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que, pour celles qui sont concernées, leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres.
- la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire;
- les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

Article A 3 :
Accès et voirie

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 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 des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 :
Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Quel que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatible en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article A 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article A 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :
 - de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 11 et de la RD 603
 - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

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

7.1 Dispositions générales

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :
 - cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

Article A 8 :Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 9 :Emprise au sol

Pas de prescriptions

Article A 10 :Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - 10 mètres pour les constructions de type cellules à grains
 - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article A 11 :**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit.

Article A 12 :**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 13 :**Espaces libres et plantations**

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article A 14 :**Coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescriptions

Article A 15 :**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions

Article A 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Pas de prescriptions

CHAPITRE 5**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N**

. Zone N

- . Secteur NE, route d'Amanvillers
- . Secteur NHa, Château de Vernéville
- . Secteur NHb, Malmaison
- . Secteur NJ

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article N 1 :**Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 :**Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ;
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- L'aménagement d'aires de jeux ou de sports ouvertes au public à condition qu'elle fasse partie d'un projet d'ensemble et d'intérêt collectif.

Dans le secteur NE :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs NJ :

- Les abris de jardins d'une surface de 12 m² maximum à concurrence d'un par unité foncière.

Dans les secteurs NHa ET NHb

- La réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes à condition d'être destinée à l'habitation et ses annexes.
- La construction de dépendances liées aux constructions principales existantes

Dans le secteur NHb

- L'extension des constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU à condition :
 - que celle-ci ait pour effet de ne pas accroître de plus de 15% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 15% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 25 m² de surface ou d'emprise,
 - et qu'elle n'ait pas pour conséquence de porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.

Article N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le projet peut 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.
- Aucune occupation ou utilisation du sol nouvelle ne peut accéder directement sur la RD 11 et la RD603.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 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 des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article N 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescriptions

Article N 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction nouvelle principale doit être implantée avec un retrait minimum :
 - de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 11 et de la RD 603
 - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

Article N 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :
 - cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.
 - cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

7.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur NHb :

A moins que la construction principale à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions annexes de moins de 12 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit, l'implantation sur limite est autorisée.

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article N 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 9 :

Emprise au sol

- Dans le secteur NE, sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Dans le secteur NHb, sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à concurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur NJ, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 m
- Dans les secteurs NHa et NHb : la hauteur maximale des annexes et dépendances des constructions principales existantes est fixée à 3 m.

Article N 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.

- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit.

11.2 Dispositions particulières applicables en zone NHb :

FAÇADES ET PERCEMENTS – FERMETURES :

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

TOITURES ET VOLUMES

- Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.
- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

MATERIAUX ET COLORATION

- Sont autorisés en couverture :
 - Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;
 - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
 - Les vérandas totalement vitrées.

- Sont autorisés en façade :
 - Les bardages d'aspect bois teintés pour les constructions annexes.
- Coloration :
 - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.
 - A l'occasion de ravalement de façade, tout détail d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur.
 - La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc....) est interdite

MURS, CLOTURES ET USOIRS

Le bâti ancien est accompagné souvent de murs en maçonnerie de grande hauteur, parfois percés de grille qui assurent la continuité du bâti et délimitent l'espace public. Les murs existants sont à préserver.

Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

- Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

Article N 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article N 13 :
Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales :

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

13.2 Dispositions particulières

- 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

Article N 14 :
Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions

Article N 15 :
Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article N 16 :
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pas de prescriptions

ANNEXE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

A > Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Voie d'accès à la zone 1AU2b	Commune de Vernéville
2	Aménagement d'un chemin reliant la rue de la Dame Habé et le prolongement de la rue du Télégraphe	Commune de Vernéville
3	Voie d'accès à la zone 1AU2a	Commune de Vernéville
4	Elargissement et prolongement d'un chemin depuis la rue de la Fontaine vers l'est du village	Commune de Vernéville
5	Aménagement d'un espace de loisirs	Commune de Vernéville
6	Aménagement d'un chemin le long de la RD 11	Commune de Vernéville
7	Aménagement d'un chemin le long de la zone de lagunage de la commune	Commune de Vernéville
8	Aménagement d'un chemin le long du tracé de l'ancienne voie ferrée en limite de commune nord	Commune de Vernéville
9	Aménagement d'un chemin le long de la RD 11 bis	Commune de Vernéville
10	Aménagement d'un chemin le long du tracé de l'ancienne voie ferrée, route de Chantrenne	Commune de Vernéville

B > Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux :

Néant.