

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	5
CHAPITRE I DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	10
CHAPITRE III DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE I AUa	14
CHAPITRE IV DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE I AUb	18
CHAPITRE V DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE II AU	20
CHAPITRE VI DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	22
CHAPITRE VII DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	25
CHAPITRE VIII DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NT	28

Titre 1

I. Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MENNEVILLE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les servitudes d'utilité publiques instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe du présent PLU.
2. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment:
 - les périmètres sensibles,
 - le droit de préemption urbain,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les dispositions prises en application de la loi "Paysage" du 8 janvier 1993 ,
 - les projets d'intérêt général.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zone U, AU, A et N dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application du Code de l'Urbanisme,
 - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages collectifs.
2. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :
 - la zone UA référée au plan par l'indice UA : zone centrale ancienne
 - la zone UB référée au plan par l'indice UB : zone à dominante pavillonnaire
 - la zone I AUa référée au plan par l'indice I AUa : zone d'extension habitat
 - la zone I AUb référée au plan par l'indice I AUb : zone d'extension "équipements"
 - la zone II AU référée au plan par l'indice II AU : zone d'extension moyen/long terme
 - la zone A référée au plan par l'indice A : zone agricole
 - la zone N référée au plan par l'indice N : zone naturelle
 - la zone NT référée au plan par l'indice NT : zone de loisirs.

3. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- ARTICLE 1 Occupation et utilisation du sol interdites
- ARTICLE 2 Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition
- ARTICLE 3 Accès et voirie
- ARTICLE 4 Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 Emprise au sol
- ARTICLE 10 Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 Aspect extérieur
- ARTICLE 12 Stationnement
- ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre 2

Dispositions applicables aux zones

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☞ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat de proximité,
- ☞ Les terrains de camping ainsi que les résidences mobiles,
- ☞ Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs,
- ☞ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ☞ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et à usage professionnel,
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol,
- ☞ Toutes nouvelles installations classées dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- ☞ Les antennes de téléphonie mobile sur mâts,
- ☞ Les éoliennes à l'exception des petits équipements d'autoconsommation (type aérogénérateur),
- ☞ Les constructions à usage d'activité industrielle,
- ☞ Les habitations légères de loisirs,
- ☞ Les constructions dans l'emprise de la zone inondable susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ou de réduire le champ d'expansion des crues, les remblais, les sous-sols.
- ☞ Les élevages
- ☞ Les commerces .

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux travaux de la construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ☞ La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruits et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- ☞ Les commerces dont la surface de vente est inférieure à 100 à m2.
- ☞ Les activités artisanales ou agricoles (même sous le régime des installations classées) à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain.
- ☞ L'extension des activités industrielles existantes.

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public sont interdites.

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle utilisant ces accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Un seul accès par unité foncière est autorisé sur la RD 925.

2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, ramassage des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles impasses est interdite.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est subordonné à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accentuer le risque inondation et faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux usées.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction nouvelle l'alimentation en électricité et téléphonie doit être assurée par un réseau souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul identique aux constructions existantes de proximité immédiate.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux dispositions de l'article UA-11 ci-après.

Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une **bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants :

- équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
- extension ou aménagement sans changement de destination d'une construction

- existante déjà implantée au delà de cette bande,
- bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
- abris de jardins.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

Non réglementée.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres et un comble aménageable (R+1+ combles).

Ou 7 mètres à partir du terrain nu jusqu'à l'égout du toit pour des constructions dont la hauteur ne peut pas s'exprimer en niveaux.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

- ☞ Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui peuvent être couvertes par une toiture de faible pente.
- ☞ Les toitures principales doivent être à deux pans. Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou implantées en limite séparative. Les annexes peuvent aussi avoir un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.
- ☞ En cas d'architecture bioclimatique ou innovante dûment expliquée, verrières et panneaux solaires sont autorisées sur des toitures aux pentes au besoin inférieures à celles précitées.
- ☞ Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal, par l'unité d'aspect (la volumétrie) et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain.
- ☞ Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

- ☞ Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

- ☞ Les matériaux de couverture seront en roche naturelle ou en terre cuite de ton rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni ou en matériau d'aspect similaire. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Clôtures :

- ☞ Les clôtures végétales sont interdites en façades.
- ☞ Les clôtures maçonnées doivent être constituées :
 - Soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,6 mètres et 2 mètres lorsqu'il constitue l'élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines. Ce type de mur est exigé lorsqu'il permet d'assurer la continuité du bâti sur la rue.
 - Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres surmonté d'une grille pour une hauteur totale maximum de 2 mètres.
- ☞ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.
- ☞ Les éléments décoratifs seront limités à des formes simples respectueuses des caractères architecturaux propres à la région.
- ☞ La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres pour les limites séparatives.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

- ☞ 2 emplacements par logement jusque 150 m² de SHON et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, doit être réalisée lors de la construction une seule place de stationnement par logement.

Activités :

- ☞ 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties libres devant les constructions individuelles et les marges latérales éventuelles doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

ARTICLE UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☞ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat de proximité,
- ☞ Les terrains de camping ainsi que les résidences mobiles,
- ☞ Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs,
- ☞ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ☞ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et à usage professionnel,
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol,
- ☞ Toutes nouvelles installations classées dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- ☞ Les antennes de téléphonie mobile sur mâts,
- ☞ Les éoliennes à l'exception des petits équipements d'autoconsommation (type aérogénérateur),
- ☞ Les constructions à usage d'activité industrielle,
- ☞ Les habitations légères de loisirs,
- ☞ Les activités agricoles et élevages,
- ☞ Les constructions dans le secteur où des cavités souterraines sont localisées sur le document graphique,
- ☞ Les constructions dans l'emprise de la zone inondable susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ou de réduire le champ d'expansion des crues, les remblais, les sous-sols.

ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- ☞ Les constructions à usage :
 - de bureaux et de services,
 - commercial et artisanal,
 - les installations classées soumises à déclarationà condition de s'intégrer à l'environnement urbain et de ne créer aucune nuisance.
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de la construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ☞ La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruits et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- ☞ L'extension des activités industrielles existantes.

ARTICLE UB-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public sont interdites.

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle utilisant ces accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Un seul accès par unité foncière est autorisé sur la RD 925.

2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, ramassage des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles impasses est interdite.

Article UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est subordonné à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accentuer le risque inondation et faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtés par la commune ou les services techniques la conseillant. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux usées.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction nouvelle l'alimentation en électricité et téléphonie doit être assurée par un réseau souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut de s'implanter à l'alignement, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 à 30 m de l'axe des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

Non réglementée.

ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie du terrain constructible.

ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 4 mètres et un comble aménageable (R+combles).
Ou 4 mètres à partir du terrain nu jusqu'à l'égout du toit pour des constructions dont la hauteur ne peut pas s'exprimer en niveaux.

ARTICLE UB-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

- ☞ Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui peuvent être couvertes par une toiture de faible pente.
- ☞ Les toitures principales doivent être à deux pans. Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou implantées en limite séparative. Les annexes peuvent aussi avoir un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.
- ☞ En cas d'architecture bioclimatique ou innovante dûment expliquée, verrières et panneaux solaires sont autorisées sur des toitures aux pentes au besoin inférieures à celles précitées.
- ☞ Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal, par l'unité d'aspect (la volumétrie) et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain.
- ☞ Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

- ☞ Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
- ☞ Les matériaux de couverture seront roche naturelle ou terre cuite de ton rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni ou de matériau d'aspect similaire. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Clôtures :

- ☞ Les clôtures en façades seront constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,6 mètres surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un treillage d'une hauteur totale maximum de 1,8 mètres.
 - Soit constituées d'une haie vive, si elles sont doublées d'un treillage celui-ci devra être implanté du côté intérieur de la parcelle par rapport à la haie en sorte qu'à terme il ne soit plus visible de la chaussée.

- La hauteur des clôtures en façade et dans tous les cas limitée à 1,8 mètres maximum.
- Les éléments décoratifs seront limités à des formes simples respectueuses des caractères architecturaux propres à la région.
- Les murs constitués de plaques de ciment préfabriquées avec poteau d'ossature en béton armé sont interdits.

ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

- ↳ 2 emplacements par logement jusque 150 m² de SHON et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, doit être réalisée lors de la construction une seule place de stationnement par logement.

Activités :

- ↳ 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties libres devant les constructions individuelles et les marges latérales éventuelles doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

ARTICLE UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

ARTICLE 1AUa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☞ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat de proximité,
- ☞ Les terrains de camping ainsi que les résidences mobiles,
- ☞ Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs,
- ☞ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ☞ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et à usage professionnel,
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol,
- ☞ Toutes nouvelles installations classées dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- ☞ Les antennes de téléphonie mobile sur mâts,
- ☞ Les éoliennes à l'exception des petits équipements d'autoconsommation (type aérogénérateur),
- ☞ Les constructions à usage d'activité industrielle,
- ☞ Les habitations légères de loisirs,
- ☞ Les élevages.

ARTICLE 1AUa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- ☞ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- ☞ Les constructions à usage :
 - hôtelier et de restauration,
 - d'équipement collectif,à condition de s'intégrer à l'environnement actuel et futur.
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol directement liés aux travaux de la construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ☞ La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruits et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE 1AUa-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public sont interdites.

Le Permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle utilisant ces accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2. Voirie

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, ramassage des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
La création de nouvelles impasses est interdite.

ARTICLE 1AUa-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement selon le cahier des charges de la commune. A défaut de réseau collectif, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol à défaut de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement. L'installation sera conçue pour se raccorder au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est subordonné à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune en vigueur.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction nouvelle l'alimentation en électricité et téléphonie doit être assurée par un réseau souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

ARTICLE 1AUa-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de s'implanter à l'alignement, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 à 30 m de l'axe des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

Non réglementée.

ARTICLE 1AUa-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie du terrain constructible.

ARTICLE 1AUa-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres et un comble aménageable (R+1+combles).

Ou 7 mètres à partir du terrain nu jusqu'à l'égout du toit pour des constructions dont la hauteur ne peut pas s'exprimer en niveaux.

ARTICLE 1AUa-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

- ☞ Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui peuvent être couvertes par une toiture de faible pente.
- ☞ Les toitures principales doivent être à deux pans. Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou implantées en limite séparative. Les annexes peuvent aussi avoir un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.
- ☞ En cas d'architecture bioclimatique ou innovante dûment expliquée, verrières et panneaux solaires sont autorisées sur des toitures aux pentes au besoin inférieures à celles précitées.
- ☞ Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal, par l'unité d'aspect (la volumétrie) et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain.
- ☞ Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

- ☞ Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
- ☞ Les matériaux de couverture seront en roche naturelle ou en terre cuite de ton rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni ou matériau d'aspect similaire. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Clôtures :

- ☞ Les clôtures végétales sont interdites en façades

- ↻ Les clôtures maçonnées doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres surmonté d'une grille pour une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- ↻ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.
- ↻ Les éléments décoratifs seront limités à des formes simples respectueuses des caractères architecturaux propres à la région.
- ↻ La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres pour les limites séparatives.

ARTICLE 1AUa-12 STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

- ↻ 2 emplacements par logement jusque 150 m² de SHON et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, doit être réalisée lors de la construction une seule place de stationnement par logement.

Activités :

- ↻ 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE 1AUa-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties libres devant les constructions individuelles et les marges latérales éventuelles doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

ARTICLE 1AUa-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

ARTICLE 1AUb-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

↳ Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 1AUb2.

ARTICLE 1AUb-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

↳ Les constructions d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure, notamment la construction d'une caserne pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aisne.

↳ La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruits et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE 1AUb-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementée.

ARTICLE 1AUb-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

ARTICLE 1AUb-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUb-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres de l'axe de la RD 925.

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

les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 m.

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

Non réglementée .

ARTICLE 1AUb-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AUb-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUb-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb-12 STATIONNEMENT

Non règlement.

ARTICLE 1AUb-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

↳ Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

↳ Les équipements d'intérêt général.

ARTICLE 2AU-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

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

les constructions non implantées en limite séparative doivent respecter un recul de 3 m minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0 ; il n'est pas applicable à la construction d'équipements d'intérêt général.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☞ Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A2.
- ☞ Les constructions dans l'emprise de la zone inondable susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux ou de réduire le champ d'expansion des crues, les remblais...

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Sont autorisés dans toute la zone

- ☞ Les constructions et installations nécessaires aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,
- ☞ Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à la diversification (exemple : biomasse, accueil à la ferme...) à condition que ces activités conservent un caractère annexe (diversification) et ne deviennent pas industrielles (biomasse)
- ☞ Les infrastructures d'intérêt général sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement ».
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol directement liés aux travaux de la construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers,
- ☞ L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes et sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

2. Sont en outre autorisés dans le secteur défini sur le document graphique

- ☞ L'ouverture et l'exploitation des carrières et des installations nécessaires à leur fonctionnement sous condition d'un réaménagement du site, compatible avec la vocation du secteur,

3. Protections, risques, nuisances

Dans ce secteur, soumis à risque inondation, ne sont autorisés que les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voirie, pylône électrique, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation.

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIE

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

Les accès à la RD 925, axe réputé dangereux, doivent être limités à la stricte nécessité.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol à défaut de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction nouvelle l'alimentation en électricité et téléphonie doit être assurée par un réseau souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD 925.

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction la moins élevée, avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions d'habitation mesurées à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions et de celles nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

↳ 2 emplacements par logement jusque 150 m² de SHON et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, doit être réalisée lors de la construction une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties libres devant les constructions individuelles et les marges latérales éventuelles doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

☞ Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Sont autorisés

- ☞ Les constructions et installations nécessaires aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol directement liés aux travaux de la construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ☞ En cas de sinistre, la reconstruction sur place dans la limite de la superficie initialement bâtie.
- ☞ L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans le limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes et sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

2. Protections, risques, nuisances

Dans ce secteur, soumis à risque inondation, ne sont admis que les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voirie, pylône électrique, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation.

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol à défaut de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction nouvelle l'alimentation en électricité et téléphonie doit être assurée par un réseau souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD 925.

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction la moins élevée, avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions d'habitation mesurées à partir du terrain naturel jusqu'à l'éégout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : «Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévues à cet effet.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

ARTICLE NT-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

☞ Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article NT2.

ARTICLE NT-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés

- ☞ Les constructions à usage hôtelier, d'hébergement touristique, de restauration ou d'activités de loisirs compatibles avec l'activité du golf .
- ☞ Les constructions et installations nécessaires aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ☞ Les affouillements et exhaussements du sol directement liés aux travaux de la construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ☞ L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation directement liée aux activités de la zone, dans le limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes et sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- ☞ En cas de sinistre, la reconstruction sur place dans la limite de la superficie initialement bâtie.

ARTICLE NT-3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE NT-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Avant tout rejet des eaux pluviales de parc de stationnement et des voies de circulation dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Pour toute construction nouvelle l'alimentation, en électricité et téléphonie doit être assurée par un réseau souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

ARTICLE NT-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

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

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

Les Constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction la moins élevée, avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

ARTICLE NT-9 EMPRISE AU SOL

l'emprise au sol maximum est fixée à 20 %.

ARTICLE NT-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nécessaires aux activités touristiques ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics techniques (transformateur électrique,...).

ARTICLE NT-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE NT-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Activités touristiques

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la Surface Hors Oeuvre Nette de l'établissement.

ARTICLE NT-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant un écran.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 10 % minimum de la superficie de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de terrain réservé à cet usage. Ces plants seront comptés en supplément de ceux imposés pour 100 m² de terrain libre.

Des écrans plantés de haute tige doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 300 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 1000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE NT-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.