

Commune de

ROUCY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

11 octobre 2010

4a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE 1 – Dispositions générales	2
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Zone UA	8
Zone UD	23
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	34
Zone 1AUh	35
Zone 1AUp	44
Zone 2AUh	50
TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles	56
TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles de protection	64

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Roucy. Il se subdivise en deux parties : le règlement écrit (pièce n°4a) et le règlement graphique (plans n°4b, 4c, 4d et 4e).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles de protection (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques suivants :

- plan de découpage en zones à l'échelle du 1/5 000^e du territoire communal (document n°4b),
- plan de découpage en zones à l'échelle du 1/2 000^e du village (document n°4c),

Les documents graphiques qui accompagnent le règlement font également apparaître :

- les prescriptions particulières au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme (document n°4d),
- les emplacements réservés à l'échelle du 1/1 000^e (document n°4e).

Le caractère des différentes zones inscrites au plan et faisant l'objet du présent règlement est rappelé ci-après :

- Zone UA : zone urbaine ancienne d'habitat et de services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, soit par un pignon soit par une façade.

- Zone UD : zone urbaine à dominante d'habitat récent et diffus de type pavillonnaire.

- Zone AU : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de constructions ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. La zone AU se subdivise en secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

1 AUh : secteur urbanisable à court terme ; est destiné à recevoir de l'habitat individuel.

1 AUp : secteur urbanisable à court terme, situé en prolongement des équipements publics existants (groupe scolaire) ; est destiné à l'accueil d'équipements publics sportifs et de loisirs.

2 AUh : secteur urbanisable après modification du PLU ; est destiné notamment à l'accueil d'opérations d'habitat locatif de type maison de ville en bande.

- Zone A : zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

- Zone N : zone naturelle à protéger au titre de la qualité du site et des paysages dans laquelle il n'est pas souhaitable de développer l'urbanisation.

La zone N englobe des secteurs faiblement bâtis et insuffisamment équipés dans lesquels le renforcement des réseaux n'est pas envisagé par la commune.

La zone N comprend un secteur NL correspondant à l'ancienne motte féodale dans lequel des aménagements ou équipements publics de loisirs sont autorisés.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut, par délibération, instaurer un permis de démolir dans des secteurs qu'elle aura délimités.

ARTICLE 7 – DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION DE CLOTURE

En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, décider de soumettre dans toute ou partie de la commune les clôtures à déclaration.

ARTICLE 8 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 80 m².
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 80 m².
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - qu'ils soient implantés sur un flot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun accès supplémentaire « véhicules » n'est autorisé sur les sentes et chemins indiqués au plan n°4d.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies et cheminements figurant au plan n°4d doivent être conservés.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées :

- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce que le projet par ses caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement.
- lorsque l'opération porte sur un flot foncier situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique.
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.
- lorsqu'il s'agit d'une annexe de l'habitation principale ; celle-ci doit être édifiée en limite séparative ou accolée à l'habitation.

Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante en respectant l'alinéa ci-dessus.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'alignement des voies.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Toutes les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les façades des constructions nouvelles devront s'ornementer de modénatures traditionnelles (corniche, bandeau, appui de fenêtre épais, encadrements d'ouvertures, etc.) en cohérence avec celles des constructions voisines, sauf si ces dernières (ou l'une d'entre elles) constituent une exception dans la zone.

La construction répertoriée au plan 4d (n°5 : ancien presbytère) est protégée au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; elle doit être conservée en l'état. Seules les réparations ou restaurations dans le respect de l'aspect, des volumes et des matériaux d'origine sont autorisées.

Les murs répertoriés au plan n°4d sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées dans le respect des matériaux d'origine.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments (sauf les abris de jardin) auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons dans un rapport minimum de 1 x 1,5.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en façade arrière de la construction.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies ouvertes à la circulation publique.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, présentant une finition de type « gratté fin » de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

L'enduit est obligatoire sur les pierres qui doivent être recouvertes.

La mise au jour définitive de colombages initialement cachés est interdite.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

SOUS-SOLS

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes à l'exclusion du blanc pur et du marron.

Les fenêtres seront avec des profils fins et moulurés dans un rapport minimum de 1 x 1,5 minimum.

Les fenêtres de rénovation appliquées sur d'anciens dormants sont interdites.

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les baies vitrées fixes ou coulissantes non visibles de la voie qui dessert la construction sont autorisées.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans occuli arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront en bois peint, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les croisées de rénovation sont interdites.

TOITURES

Les cheminées seront placées près du faîtage et d'un mur pignon.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les débords de toiture sur pignon n'excéderont pas un chevron d'épaisseur.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),

- invisible des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60 x 0,70 m).

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles plates en terre cuite sans emboîtement (27 au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants si l'annexe est adossée à la limite séparative par le pignon ou édifiée en retrait de la limite.

La pente des toitures des annexes non accolées à l'habitation et qui disposent d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes accolées ou non à l'habitation et qui comprennent deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasurés sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées si elles ne peuvent être placées en des lieux non visibles des voies publiques ou masquées par un rideau de verdure.

Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m sont autorisées dès lors qu'elles sont placées en des lieux non visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 1,20 m et seront minérales.

Elles seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « grattée fin »,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 1,20 m avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.

Les murs existants en pierre reportés sur le plan n°4d doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées de haies vives ou de grillage.

Les portails seront en bois ou en métal. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- pour les établissements recevant du public,
 - . 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit dans ces espaces.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Le lit du ru identifié au plan 4d est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ZONE UD

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les bâtiments à usage agricole.
- les bâtiments d'élevage de toute nature.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce ou d'activité tertiaire à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès « véhicules » sur des sentes ou chemins répertoriés au plan 4d sont interdits.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies et cheminements figurant au plan n°4d doivent être conservés.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :

, une superficie d'au moins 600 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants dès lors que ces extensions ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

Le recul ci-dessus est porté à 10 m pour la zone UD située en entrée Nord du village.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ; ce recul est porté à 40 m pour les terrains de la zone UD situés en entrée Nord du village qui sont bordés par la RD 19.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m entre deux constructions.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à l'habitation (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 4,50 m au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

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

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

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, de type « gratté fin » de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse aérienne éteinte de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

SOUS-SOLS

Les accès aux sous-sols doivent être invisibles de la voie desservant la construction, et réalisés en pignon ou en façade arrière de ladite construction.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),
- invisibles des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60 x 0,70 m).

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions (bureaux, commerces, ...) ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les toitures des annexes des habitations pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasuré sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Dans la zone UD située en entrée Nord d'agglomération, les clôtures sur voie publique seront végétales et doublée d'un grillage.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable, if, ...).

Dans le reste de la zone, les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 1,20 m avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage dans les conditions visées au 1^{er} alinéa.

Les murs existants en pierre reportés sur le plan n°4d sont protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées de haies vives ou de grillage.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle de la clôture.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

**Dispositions applicables
aux
zones
à
urbaniser**

ZONE 1AUh

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

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

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ensembles de constructions ou les opérations groupées à usage d'habitation.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour l'alinéa ci-dessus.

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

II - Voirie

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La desserte du secteur sera assurée par une voirie traversante reliant la rue des Ponceaux à la rue du Moulin Arson.

Une sente piétonne devra être réalisée en limite Est de la zone 1AUh comme indiqué au plan n°4d.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Dans le cas d'opérations de construction nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m, soit R + C pour les habitations.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques.

Les vérandas non visibles des voies de circulation sont autorisées.

MATERIAUX

L'utilisation de matériaux offrant une forte valeur ajoutée écologique (bois, brique, chaux, terre, toitures végétale, ...) et le recours aux énergies renouvelables sont fortement conseillés.

Les enduits utilisés devront présenter une finition de type « gratté fin » de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

SOUS-SOLS

Les accès aux sous-sols doivent être invisibles de la voie desservant la construction, et réalisés en pignon ou en façade arrière de ladite construction.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Les sous-sols sont interdits dans les secteurs identifiés au plan n°4c au titre de l'article R. 123-11-b du Code de l'Urbanisme ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou un radier.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les baies vitrées fixes ou coulissantes non visibles de la voie qui dessert la construction sont autorisées.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les débords de toiture sur pignon n'excéderont pas un chevron d'épaisseur.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),
- invisible des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60 x 0,70 m).

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires est tolérée mais soumises aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants si l'annexe est adossée à la limite séparative par le pignon ou édiée en retrait de la limite.

La pente des toitures des annexes non accolées à l'habitation et qui dispose d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes accolées ou non à l'habitation et qui comprennent deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasuré sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 m de hauteur surmonté, au choix, d'un grillage ou d'une palissade.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. En limites séparatives, elles sont limitées à une plaque en soubassement à condition de ne pas excéder 0,25 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les espaces mentionnés au plan n°4d doivent être plantés de manière à créer une lisière villageoise végétale.

**ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,40.

ZONE 1AUp

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU_p

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

ARTICLE 1AU_p 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1AU_p 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour l'alinéa ci-dessus.

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU_p 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU_p 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Dans le cas d'opérations de construction nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE 1AU_p 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_p 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou susceptibles de le devenir,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement de ces voies.

ARTICLE 1AU_p 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE 1AUp 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

ARTICLE 1AU_p 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1AU_p 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les espaces mentionnés au plan n°4d doivent être plantés de manière à créer une lisière villageoise végétale.

ARTICLE 1AU_p 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AUh

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

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

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour l'alinéa ci-dessus.

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

II - Voirie

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Dans le cas d'opérations de construction nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE 2AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou susceptibles de le devenir,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement de ces voies.

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

TITRE 4

**Dispositions applicables
aux
zones
agricoles**

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel et qu'ils soient situés à plus de 50 m d'une habitation édifée dans la zone ou les zones voisines.
- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation.
- les activités de valorisation non-alimentaire de la bio-masse qui se situent dans le prolongement de l'activité agricole.
- les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour l'alinéa ci-dessus.

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m des routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 5 m des limites séparatives.

la distance entre un bâtiment à usage d'activité agricole et une habitation sera d'au moins 50 m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R+C.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 4,50 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités agricoles est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles pourront être réalisés :

- soit en profilés divers
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre ; elles seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

BAIES

Les baies des habitations seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

MENUISERIES

Les linteaux seront droits.

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants avec un coffre extérieur sont interdits.

TOITURES

Les toitures des habitations seront à deux versants inclinés 45° minimum sur l'horizontale, cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie et flammée sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum),
- invisibles de la voie qui dessert la construction.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture (élément de liaison, attique...); dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte.

Les tuiles de couleur "chocolat" sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts pourront être réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour les panneaux solaires à condition qu'ils s'intègrent au paysage.

ANNEXES

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que ceux autorisés pour les constructions principales.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Les plaques de béton sont interdites.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles de protection

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans toute la zone N, sauf le secteur NL

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Dans le secteur NL

- les aménagements, installations ou équipements publics à usage de loisirs, de tourisme ou socio-culturel.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Dans toute la zone N

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour l'alinéa ci-dessus.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

Il est rappelé que la commune de Roucy est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 05 octobre 2009.

Pour toute construction ou installation qui serait située dans une zone d'aléa ou sur un axe de ruissellement des prescriptions techniques seront imposées, telles que définies dans l'annexe technique « PPRI » du présent PLU.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès « véhicules » sur les sentes ou chemins répertoriés au plan 4d sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies et cheminements figurant au plan n°4d doivent être conservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projetés.

Les travaux rendus nécessaires par le traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale (M) de 10 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des habitations existantes, elles-mêmes situées à moins de 10 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m de ces limites.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 ° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NL

Non réglementé.

Dans le reste de la zone N

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur NL

Non réglementé.

Dans le reste de la zone N

En cas d'extension d'une habitation, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur de la construction agrandie au faîtage, soit R + C au maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 4,5 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'implantation des abris pour animaux isolés doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs).

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les vérandas non visibles des voies de circulation sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits, présentant une finition de type « gratté fin » de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

SOUS-SOLS

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront avec des profils fins et moulurés dans un rapport minimum de 1 x 1,5 minimum.

Les portes fenêtres seront de 1,20 m de largeur minimum et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les baies vitrées fixes ou coulissantes non visibles de la voie qui dessert la construction sont autorisées.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront en bois peint, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les cheminées seront placées près du faîtage et d'un mur pignon.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les débords de toiture sur pignon n'excéderont pas un chevron d'épaisseur.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture et si possible dans la première partie du toit,
- plus hauts que larges (largeur maximum limitée à 0,80 m),
- invisible des voies de circulation (exception faite pour les petits modèles n'excédant pas 0,60 x 0,70 m).

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtiers en terre cuite est interdite.

ANNEXES

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants si l'annexe est adossée à la limite séparative par le pignon ou édifiée en retrait de la limite.

La pente des toitures des annexes non accolées à l'habitation et qui dispose d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

La pente des toitures des annexes accolées ou non à l'habitation et qui comprennent deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les annexes en bois lasurés sont admises.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Les plaques de béton sont interdites.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans les gammes de gris, blanc cassé, vert foncé, rouge bordeaux, marron, bleu marine. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

N°1

La cascade répertoriée au plan 4b comme élément du paysage à protéger et à conserver est soumise aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

N°2

Le moulin à vent répertorié au plan 4b comme élément du paysage à protéger et à conserver est soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Sa réhabilitation est autorisée à condition de respecter les caractéristiques originelles de l'édifice.

N°3

Le séquoia répertorié au plan 4d comme élément du paysage à protéger et à conserver est soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

N°4

La glacière répertoriée au plan 4d comme élément du paysage à protéger et à conserver est soumise aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Sa réhabilitation est autorisée à condition de respecter les caractéristiques originelles de l'édifice.

Le lit du ru identifié au plan 4d est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Le secteur identifié au plan 4d et correspondant à une partie de l'ancien domaine du château est soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur, tout projet visé à l'article 2 du présent règlement devra être particulièrement étudié afin de respecter l'histoire des lieux. Les projets non conformes à l'architecture traditionnelle peuvent être autorisés dès lors que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural du site aura été soigneusement recherchée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.