

Commune de Nanteuil

(Deux Sèvres)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE V - REGLEMENT



Janvier 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIPTION	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Elaboration	19-03-2009	08-07-2011	06-04-2012
Modification simplifiée n°1	17-12-2012		08-03-2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
--------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
Règlement applicable aux zones U	

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	14
Règlement applicable aux zones AU	

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	33
Règlement applicable aux zones N	

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
Règlement applicable aux zones A	

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conférée. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux. Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception, etc

REGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des espaces boisés classés

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol

- Article 14 Coefficient d’occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (*D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}*).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Nanteuil, la **zone U** est divisée en deux secteurs :

♦ **le Secteur U** : il correspond aux surfaces urbanisées du bourg et de ses extensions (La Plaine du Peu, La Maladrerie) ainsi qu'aux villages de Chavagné, La Ripaille et Faye. La fonction d'habitat a vocation à y être renforcé par l'implantation de constructions à destination d'habitation au sein des espaces restés libres entre les constructions existantes (principe de densification). L'objectif de maintien et de renforcement de la diversité des fonctions urbaines est également affirmé sur cet espace avec l'implantation possible de constructions destinées à certaines activités, sous condition d'être compatible avec l'habitat.

Pour toute implantation de nouvelles constructions (quelle que soit la destination), la logique d'intégration aux espaces bâtis existants et aux paysages devra prévaloir.

♦ **le Secteur Ue** : il correspond aux secteurs urbanisés et équipés du bourg ainsi que du village de Chavagné, destinés aux activités économiques non compatibles avec l'habitat.».

Règlement – Secteur U

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'agriculture
- Les constructions à destination d'industrie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-30 à 46, R. 421-18 à R. 425 et R. 443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (*mobil home*).

De façon générale, toute occupation et utilisation du sol dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtel,

sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux et de services, sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- La réalisation de dispositifs de stockage et de réutilisation d'eaux pluviales est obligatoire pour toute opération d'ensemble.
- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement de la voie
 - à l'alignement d'une ou de plusieurs constructions situées sur des parcelles voisines
 - à une distance minimum de 5 mètres de la voie
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur 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.



1 - Constructions à destination d'habitation

Attention cette article s'applique pour les annexes.

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou végétalisées.
- Les pentes des toits végétalisés peuvent être plats.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

Pas de toiture une pente

2 - Annexes des constructions principales

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes en matériaux d'apparence tuile et de teinte terre cuite.

3 - Constructions à destination de commerce, de bureaux et de services, d'artisanat ou à destination d'équipements collectifs

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

4 - Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales florales, locales et diversifiées.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ue

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'agriculture
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-30 à 46, R. 421-18 à R. 425 et R. 443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (*mobil home*).

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'équipements collectifs ou d'intérêt général, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux et de services, sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- La réalisation de dispositifs de stockage et de réutilisation d'eaux pluviales est obligatoire pour toute opération d'ensemble.

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE Ue 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins dix mètres de la voie.

- Des implantations différentes sont possibles dans le cadre des règles établies par le plan de composition de l'opération d'ensemble.

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de dix mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont possibles dans le cadre des règles établies par le plan de composition de l'opération d'ensemble.
- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 10 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

1) - Constructions

- Les constructions sont réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couvertures et les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures sont plates ou couvertes de tuiles de couleur claire ou couvertes en ardoises. Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires.
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures devront être grillagées.
- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A Nanteuil, la **zone AU** est divisée en cinq secteurs :

- ◆ le Secteur 1AUh : il s'agit des espaces agricoles ou naturels définis comme ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- ◆ le Secteur 2AUh : il s'agit des espaces agricoles ou naturels définis comme ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble. La constructibilité de ce secteur est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
- ◆ le Secteur 1AUvr : il s'agit de la première tranche d'aménagement du village retraite, destiné à l'accueil de personnes âgées autonomes.
- ◆ le Secteur 2AUvr : il s'agit de la seconde tranche d'aménagement du village retraite. La constructibilité de ce secteur est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
- ◆ le Secteur 1AUe : il s'agit de l'aménagement d'une zone artisanale au Sud du bourg, destiné à l'implantation d'activités non compatibles avec l'habitat.

Règlement – Secteur 1AUh

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'ensemble à destination d'habitation sous condition de respecter l'orientation d'aménagement applicable sur le site.
- Les constructions à destination de services, de commerce ou d'artisanat sous condition d'être compatibles avec l'habitat et réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les annexes des constructions réalisées
- Les affouillements ou exhaussements sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- La réalisation de dispositifs de stockage et de réutilisation d'eaux pluviales est obligatoire pour toute opération d'ensemble.

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement de la voie
- à une distance minimum de 5 mètres de la voie

- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur 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.

1 - Constructions à destination d'habitation

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou végétalisées.
- Les pentes des toits végétalisés peuvent être plats.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Annexes des constructions principales

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes en matériaux d'apparence tuile et de teinte terre cuite.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUh 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur 1AUvr

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1AUvr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUvr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'ensemble à destination d'habitation et leurs annexes ayant une vocation d'accueil des personnes âgées ou handicapées autonomes en logements locatifs, en mixité avec l'accession à la propriété, sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- Les annexes des constructions réalisées.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUvr 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUvr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- La réalisation de dispositifs de stockage et de réutilisation d'eaux pluviales est obligatoire pour toute opération d'ensemble.

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE 1AUvr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE 1AUvr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement de la voie
- à une distance minimum de 5 mètres de la voie

- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUvr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUvr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUvr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions seront de plain pied.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 5 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUvr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur 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.

1 - Constructions à destination d'habitation

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou végétalisées.
- Les pentes des toits végétalisés peuvent être plats.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Annexes des constructions principales

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes en matériaux d'apparence tuile et de teinte terre cuite.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE 1AUvr 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU_{vr} 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU_{vr} 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur 2AUh

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE 2AUh 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous condition d'être préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE 2AUh 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur 2AUvr

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUvr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE 2AUvr 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous condition d'être préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUvr 3 - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE 2AUvr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE 2AUvr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE 2AUvr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AUvr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE 2AUvr 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE 2AUvr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 2AUvr 11 – ASPECT EXTERIEUR

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE 2AUvr 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUvr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur 1AUe

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'ensemble à destination d'industrie, de bureaux et de services, de commerce, d'artisanat ou à destination d'entrepôt sous condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- La réalisation de dispositifs de stockage et de réutilisation d'eaux pluviales est obligatoire pour toute opération d'ensemble.

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins dix mètres de la voie.

- Des implantations différentes sont possibles dans le cadre des règles établies par le plan de composition de l'opération d'ensemble.

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de dix mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont possibles dans le cadre des règles établies par le plan de composition de l'opération d'ensemble.
- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 10 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

1) - Constructions

- Les constructions sont réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couvertures et les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures sont plates ou couvertes de tuiles de couleur claire ou couvertes en ardoises. Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires.
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures devront être grillagées.
- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUe 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Nanteuil, la **zone N** se subdivise en quatre secteurs :

- ◆ le Secteur N : Naturel, correspondant aux espaces possédant un patrimoine biologique remarquable.
- ◆ le Secteur Nh : Naturel Habitat, correspondant aux sites d'habitat dispersés dans l'espace naturel qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitation. Le principe de maintien du bâti en place s'applique (rénovation, restauration, extensions, annexes...) sur ces espaces.
- ◆ le Secteur Nep : Naturel Equipements Publics, correspondant aux sites d'implantation d'équipements publics sur des espaces dont la vocation dominante reste naturelle.
- ◆ le Secteur Nca : Naturel Carrières, correspondant aux sites d'extraction minière.
- ◆ le Secteur NL : Naturel Loisirs, correspondant à un site de tourisme vert au lieu-dit « La Morinière ».

Note importante : une partie des secteurs naturels est située en zone inondable, signalée au plan de zonage par le symbole suivant :



Zone inondable

Une réglementation particulière s'applique pour les projets de construction ou d'aménagement se trouvant dans les périmètres inondables. Ces règles sont énumérées dans les articles ci-dessous. Elles sont basées sur le principe simple de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Règlement – Secteur N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.

En zone inondable (risque identifiée au plan de zonage)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :

- démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
- mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- employer des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

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

- L'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et des établissements d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nh

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE Nh 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable

Les constructions et aménagements suivants sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites :

- L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Les annexes des constructions existantes, non destinées à l'usage d'habitation et sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la résidence principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat et de tourisme,
- L'extension des constructions à destination d'artisanat (à savoir extension inférieure à 30 % de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable (risque identifiée au plan de zonage)

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- L'extension des constructions existantes sous condition de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans une limite maximale de 30 m² et sous condition des prescriptions suivantes :
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus des plus hautes eaux connues ;
 - pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui implique une construction sur vide sanitaire ou pilotis ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :

- démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
- mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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.

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N° 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement de la voie
 - à l'alignement d'une ou de plusieurs constructions situées sur des parcelles voisines
 - à une distance minimum de 5 mètres de la voie
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est globalement limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette desdites constructions.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminés, et autres superstructure exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur 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.

1 - Constructions à destination d'habitation

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou végétalisées.
- Les pentes des toits végétalisés peuvent être plats.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Annexes des constructions principales

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes en matériaux d'apparence tuile et de teinte terre cuite.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N° 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nep

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nep 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE Nep 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'équipement collectif sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nep 3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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.

ARTICLE Nep 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE Nep 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE Nep 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions à destination d'équipement collectif doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres de la voie.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nep 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à destination d'équipement collectif doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

SANS OBJET

ARTICLE Nep 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Nep 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 10 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nep 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

1 - Constructions

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

2 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE Nep 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nep 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nep 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nca

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination :

- de bureaux et de services
- d'entrepôt,
- d'industrie

sous condition d'être liées aux activités extractives présentes sur le site.

- Les carrières, sous condition de disposer des autorisations nécessaires au titre du code minier.

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites.

- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nca 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Nca 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- SANS OBJET

ARTICLE Nca 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE Nca 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins dix mètres des voies ouvertes à la circulation générale.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nca 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins dix mètres des limites séparatives.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

SANS OBJET

ARTICLE Nca 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Nca 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nca 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.
- L'emploi du bardage est autorisé sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec l'environnement et/ou les constructions déjà existantes.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures devront être grillagées et doublées d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE Nca 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Nca 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site

- Les espaces libres de toute construction et non compris dans le périmètre d'extraction autorisé doivent être aménagés de manière à conserver leur caractère naturel (prairies, boisements...).
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nca 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur NL

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, sous condition de disposer de systèmes d'assainissement adaptés et sous condition de ne pas être destiné à un hébergement permanent des personnes.
- Les constructions techniques nécessaires à l'aménagement du site (réseaux, sanitaires...)
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt des actes d'urbanisme, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

ARTICLE NL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la voie.

ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

SANS OBJET

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf article L111-1-2-4 du Code de l'Urbanisme)

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf article L111-1-2-4 du Code de l'Urbanisme)
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage et/ou en bois.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination de loisirs ou d'équipements collectifs doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ces activités sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE NL 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages ruraux.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

A Nanteuil, la **zone A** comporte trois secteurs :

- ◆ le secteur A : Agricole, correspondant aux espaces agricoles et aux exploitations agricoles de la commune.
- ◆ le secteur Ap : Agricole Protégé, correspondant aux espaces de la commune identifiées comme remarquables en raison de la présence d'un patrimoine biologique et/ou paysager.
- ◆ le secteur Ah : Agricole Habitat, correspondant aux sites d'habitat dispersés dans l'espace naturel qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitation. Le principe de maintien du bâti en place s'applique (rénovation, restauration, extensions, annexes...) sur ces espaces.

Règlement – Secteur A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone inondable (risque identifiée au plan de zonage)

- Les hangars, entrepôts et abris à destination d'agriculture sous condition d'être ouverts sur les côtés pour assurer le libre écoulement des eaux.
- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...);
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

Hors zone inondable :

- Les aménagements et les constructions de toute destination, sous condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à destination économique et agrotouristique sous condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un exploitant agricole; elles ne doivent pas constituer l'activité principale.
- Les aménagements et constructions techniques sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout bâtiment ne doit pas dépasser 14 mètres à l'axe de faitage.
- Les flèches et les éléments techniques nécessaires aux activités agricoles ne sont pas inclus dans cette règle de calcul.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - Les constructions seront réalisées soit en maçonnerie, soit en ossature et bardage.
 - La pose de panneaux photovoltaïques doit être réalisée sur les bâtiments existants. Une dérogation peut être accordée pour les constructions nouvelles sous condition que leur destination agricole soit justifiée et sous condition d'une implantation à proximité du siège d'exploitation agricole.
- 1) Règles s'appliquant aux constructions réalisées en maçonnerie :
- Les toitures seront couvertes soit de tuiles creuses, soit de matériaux contemporains sous condition de ne pas présenter un aspect brillant et d'assurer la bonne intégration paysagère de la construction.
 - Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits utilisés dans le bourg. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2) Règles s'appliquant aux constructions réalisées en ossature et bardage :

- Les toitures seront couvertes :
 - soit de tuiles creuses,
 - soit de matériaux contemporains sous condition de ne pas présenter un aspect brillant et d'assurer la bonne intégration paysagère de la construction.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du conseil municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Cette règle ne s'applique pas aux clôtures agricoles (barbelés, ursus...) localisées hors des exploitations agricoles.
- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences locales mélangées formant une haie vive. Elles pourront être doublées d'un grillage.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ap

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ap 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ap 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone inondable (risque identifiée au plan de zonage)

- Les hangars, entrepôts et abris à destination d'agriculture sous condition d'être ouverts sur les côtés pour assurer le libre écoulement des eaux et sous condition d'être situés à moins de 100 mètres d'autres bâtiments agricoles et sous condition de ne pas être liés à la création d'un nouveau siège agricole.
- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...);
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

Hors zone inondable :

- Les constructions et installations techniques sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous condition d'être implantées à moins de 100 mètres des sièges ou sites d'exploitation existants et sous condition de ne pas être liés à la création d'un nouveau siège agricole.
- Les constructions à destination économique et agrotouristique sous condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un exploitant agricole (elles ne doivent pas constituer l'activité principale) et sous condition d'être implantées à moins de 100 mètres des sièges ou des sites d'exploitation existants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ap 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- SANS OBJET

ARTICLE Ap 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

**ARTICLE Ap 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ap 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Ap 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout bâtiment ne doit pas dépasser 14 mètres à l'axe de faîtage.
- Les flèches et les éléments techniques nécessaires aux activités agricoles ne sont pas inclus dans cette règle de calcul.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ap 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions seront réalisées soit en maçonnerie, soit en ossature et bardage.
- La pose de panneaux photovoltaïques doit être réalisée sur les bâtiments existants. Une dérogation peut être accordée pour les constructions nouvelles sous condition que leur destination agricole soit justifiée et sous condition d'une implantation à proximité du siège d'exploitation agricole.

1) Règles s'appliquant aux constructions réalisées en maçonnerie :

- Les toitures seront couvertes soit de tuiles creuses, soit de matériaux contemporains sous condition de ne pas présenter un aspect brillant et d'assurer la bonne intégration paysagère de la construction.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits utilisés dans le bourg. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2) Règles s'appliquant aux constructions réalisées en ossature et bardage :

- Les toitures seront couvertes :
 - soit de tuiles creuses,
 - soit de matériaux contemporains sous condition de ne pas présenter un aspect brillant et d'assurer la bonne intégration paysagère de la construction.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du conseil municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Cette règle ne s'applique pas aux clôtures agricoles (barbelés, ursus...) localisées hors des exploitations agricoles.
- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences locales mélangées formant une haie vive. Elles pourront être doublées d'un grillage.

ARTICLE Ap 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Ap 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ah

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ah 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ah 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable

Les constructions et aménagements suivants sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites :

- L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Les annexes des constructions existantes, non destinées à l'usage d'habitation et sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la résidence principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat et de tourisme,
- L'extension des constructions à destination d'artisanat (à savoir extension inférieure à 30 % de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable (risque identifiée au plan de zonage)

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- L'extension des constructions existantes sous condition de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans une limite maximale de 30 m² et sous condition des prescriptions suivantes :
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus des plus hautes eaux connues ;
 - pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui implique une construction sur vide sanitaire ou pilotis ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :

- démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
- mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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.

ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE Ah 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE Ah 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement de la voie
 - à l'alignement d'une ou de plusieurs constructions situées sur des parcelles voisines
 - à une distance minimum de 5 mètres de la voie
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles d'implantation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est globalement limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette desdites constructions.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (eau, assainissement, téléphone, électricité) et aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur 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.

1 - Constructions à destination d'habitation

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou végétalisées.
- Les pentes des toits végétalisés peuvent être plats.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Annexes des constructions principales

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes en matériaux d'apparence tuile et de teinte terre cuite.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures et des seuils d'entrée est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- En cas de dégradation, la réparation ou reconstruction d'un mur en pierres sèches doit être réalisée à l'identique. L'emploi de matériaux modernes (parpaings) ou d'un autre type de clôture en remplacement des murs en pierres sèches est interdit. Les murs en pierres sèches servant de soutènement pour les routes, les chemins ou les terrains pourront cependant être remplacés par un enrochement, sous condition de la bonne intégration paysagère des éléments mis en place.
- Toute clôture grillagée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE Ah 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ah 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- La destruction des éléments végétaux identifiés au plan de zonage comme protégés au titre des éléments de paysage à protéger (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.
- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, florales, diversifiées et mélangées. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers, cupressus... sont à éviter car non adaptées aux paysages de Nanteuil.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET