

Commune de

Saint-Lubin-des-Joncherets

Eure-et-Loir

8, rue Charles Renard - 28350 Saint-Lubin-des-Joncherets - Tél : 02 32 58 01 23 - Fax : 02 32 58 38 07

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2007
- ▶ Arrêt du projet le 31 mai 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 23 octobre au 24 novembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le **26 septembre 2018**

**DOSSIER MODIFIE
SUITE AU CONTROLE DE LEGALITE**

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 26 septembre 2018, approuvant
l'élaboration du
plan local d'urbanisme
de la commune de
Saint-Lubin-des-Joncherets
Le Maire,

Commune de

Saint-Lubin-des-Joncherets

Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Préalable : au titre du contrôle de légalité, la délibération du conseil municipal de Saint-Lubin-des-Joncherets, en date du 30 mai 2018 est annulée. **Le présent document remplace la pièce 4.1 Règlement, du PLU approuvé le 30 mai 2018.**

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -	3
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	4
ARTICLE 4 : DISPOSITIOS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN	4
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	5
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION	6
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _A	8
CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _B	13
CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _C	17
CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _D	21
CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _H	26
CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _X	30
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
CHAPITRE VII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1A _{Ux}	34
CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2A _U	38
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
CHAPITRE IX – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A	40
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
CHAPITRE X - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N	44
LEXIQUE	49

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »
- Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

B. Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal dont :

- La servitude AS1 concernant Aqueduc de l'Avre et ses périmètres de protection identifiés au plan de contraintes (pièce 7.2) et sur la liste et fiches des servitudes d'utilité publique (pièce 6.1).

C. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

A. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale s'y référant.

B. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale s'y référant.

C. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

D. Travaux sur bâti existant

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

E. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de Tacoignières ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

ARTICLE 4 : DISPOSITIOS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, la ville peut être considérée comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Cavités

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Sols pollués

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux règles suivantes :

Toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés au plan de zonage comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Zones humides

Au niveau intercommunal, la convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.ramsar.org.

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type de zone humide.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements et constructions prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

A. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), figure aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

B. Projets urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent au plan de zonage.

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire. Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

C. Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua et son secteur Uaa, Ub, Uc, Ud, Ude, Uh et Ux

- Les zones à urbaniser désignées par l'indice AU (1AUx et 2AU),
- La zone agricole désignée par l'indice A
- La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne et N*.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 15 articles :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre historique de la commune. Elle regroupe l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-ville : habitat, équipements collectifs, services, activités non nuisantes.

Le secteur Uaa correspond aux îlots contemporains du centre.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Les constructions les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2.

Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat agricole sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.151.23, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : *Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.*

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition : *Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,

- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

4.4 – Collectes des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets ménagers et assimilés. Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement de collecte des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe.

Article Ua7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ua9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Secteur Uaa :

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitation doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés, y compris le toit en terrasse si celui-ci est végétalisé ou recouvert d'un caillebotis en bois.

Les toitures des constructions agricoles et d'activités existantes doivent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les toitures des annexes doivent présenter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extensions, d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², de construction de vérandas ou de verrières.

Les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises, en tuiles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de zinc ou de cuivre est autorisée.

11.3 - Façades

Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 30.05.2018).

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- les murs à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'habitation à vocation sociale : article non réglementé

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, etc.).

Article Ua14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Ua15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat collectif. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.151.23, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Ub3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

***Définition :** Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.*

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

***Définition :** Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ub4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

4.4 – Collectes des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets ménagers et assimilés. Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement de collecte des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Article Ub5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ub9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 15 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Article Ub12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages non compris.

Pour les constructions destinées à l'habitation à vocation sociale : article non réglementé

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ub13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

25% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article Ub14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Ub15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à un secteur bâti à dominante d'activités commerciales

Article Uc1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,

Article Uc2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Uc3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uc4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

4.4 – Collectes des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets ménagers et assimilés. Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement de collecte des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Article Uc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement.

Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) qui peuvent être implantées en limite séparative.

Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uc9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Uc10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Article Uc11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2 - Toitures et couvertures

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Article Uc12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages non compris.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Article Uc13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Article Uc14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article Uc15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat pavillonnaire. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur Ude correspond à une maison de retraite

Article Ud1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article Ud2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.151.23, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Ud3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ud4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

4.4 – Collectes des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets ménagers et assimilés. Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement de collecte des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Article Ud5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ud6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article Ud7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions groupées peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ud8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ud9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article Ud10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans le secteur Ude, la hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ud11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. Les toitures terrasses sont autorisées. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés.

Les toitures des annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.
Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 30.05.2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,80 m),
- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article Ud12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'habitation à vocation sociale : article non réglementé

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ud13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

40% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article Ud14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article Ud15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux hameaux

Article Uh1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie.

Article Uh2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.151.23, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Uh3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uh4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

4.4 – Collectes des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets ménagers et assimilés. Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement de collecte des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Article Uh5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article Uh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions groupées et collectives peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Uh8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uh9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

Article Uh10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Uh11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés y compris le toit en terrasse si celui-ci est végétalisé ou recouvert d'un caillebotis en bois.

Les toitures des annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 30.05.2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,80 m),
- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article Uh12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages non compris.

Pour les constructions destinées à l'habitation à vocation sociale : article non réglementé

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Uh13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

40% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article Uh14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article Uh15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux correspond à un secteur bâti à dominante d'activités.

Article Ux1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

Article Ux2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol d'intérêt public.
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Ux3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

***Définition :** Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.*

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

***Définition :** Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ux4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ux5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement.

Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général

(transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) qui peuvent être implantées en limite séparative.

Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ux9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ux10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Article Ux11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions d'activités doivent être obligatoirement en terrasse ; les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 30.05.2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Article Ux12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'industrie: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ux13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Article Ux14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article Ux15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx correspond à une zone, peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation future à dominante d'activités.

Le secteur 1AUxbr correspond à la partie de la zone 1AUx exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres.

Article 1AUx1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

Article 1AUx2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol d'intérêt public.

Article 1AUx3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AUx4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 1AUx5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement.

Article 1AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) qui peuvent être implantées en limite séparative.

Article 1AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUx9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUx10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Article 1AUx11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions d'activités doivent être obligatoirement en terrasse ; les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 30.05.2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article 1AUx12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article 1AUx13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les végétaux autorisés pour les haies sont les essences locales, utilisées de façon homogène : charme, houx, aubépine, if, cornouiller, viorne, fusain etc. Les végétaux de type résineux tels que Thuya, Chamæcyparis, Cupressocyparis, Cupressus ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie sont interdits.

Les végétaux autorisés pour les espaces libres sont les essences indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charme (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Article 1Aux 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article 1Aux 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone, peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation future à dominante habitat à long terme.

Article 2AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article 2AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions groupées et collectives peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article 2AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet.

Article 2AU14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IX – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises

Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En zone A :

Sont autorisés :

- les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions liées à la diversification agricole et réalisées dans le prolongement de l'activité principale,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les extensions des constructions pour les usages d'habitation, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes pour les usages d'habitation, non liées à l'activité agricole, limitées à 40 m² de surface de plancher et à la condition d'être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol.
- dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En zone Air (infrastructure routière), seuls sont autorisés les infrastructures routières, tout équipement ou ouvrage, tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures, et les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et à la gestion de ces infrastructures.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

***Définition :** Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article A4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Annexes et abris de jardin

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, à condition de ne pas aggraver la situation existante et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.2- Façades et toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés.

Les toitures des constructions annexes à l'habitation, de constructions agricoles et d'activités doivent présenter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abris pour animaux autorisés doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, etc.; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, etc.).

Article A14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE X - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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.

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite des secteurs répondant à une vocation spécifique :

Le secteur Nc correspond au secteur destiné à accueillir des activités équestres

Le secteur Ne correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics, sportifs ou de loisirs ; seuls les aménagements à vocation collective y seront autorisés. Sont ainsi totalement proscrites les nouvelles constructions principales.

Le secteur N* correspond aux écarts isolés accueillant une vocation résidentielle

Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

2.1- Dispositions générales en zone N

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ainsi que leurs extensions et réfections, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
- les abris pour animaux s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones habitées,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

2.2- Dispositions particulières

Secteur Nir

Seuls sont autorisés les infrastructures routières, tout équipement ou ouvrage, tout affouillement et exhaussement liés à ces infrastructures, et les bâtiments et constructions liés à l'exploitation et à la gestion de ces infrastructures.

Secteur Nc

Sont autorisées les installations liées aux activités équestres

Secteur Ne

Sont autorisées les installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative.

Secteur N*

Sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Sont autorisées la création d'annexes pour les usages d'habitation, limitées à 40 m² de surface de plancher et à la condition d'être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou avec un recul d'un minimum de 1 mètre.

En secteur N*, les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres de l'alignement.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

En secteur N*, les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres de l'alignement.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N9 : Emprise au sol des constructions

En secteur N*, sont autorisées les extensions mesurées ne dépassant 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et les annexes ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m².

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, etc.).

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux articles R151.27 et R151.28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue les neuf des constructions suivantes :

Article R151.27

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R151.28

- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

LEXIQUE

Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Egout du toit :

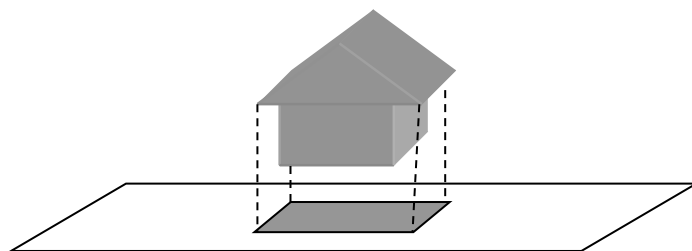
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du Code de l'Urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

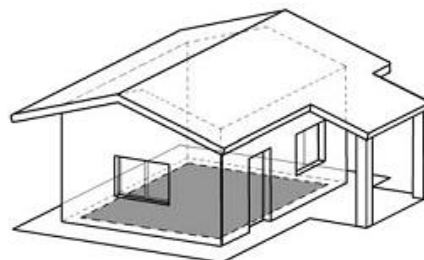
Dans le Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

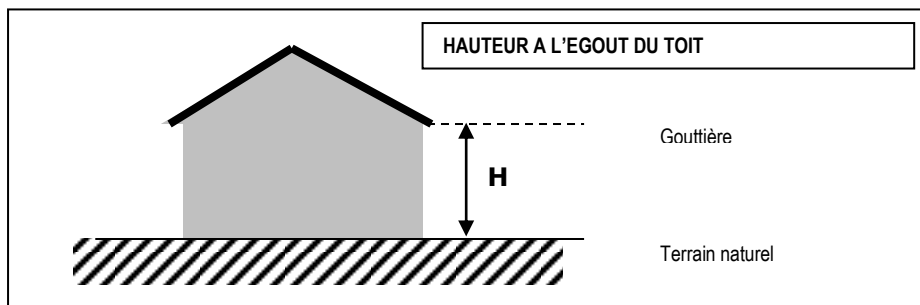
Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ;

Hauteur de construction :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

**Limite séparative :**

Limite séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent çà une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

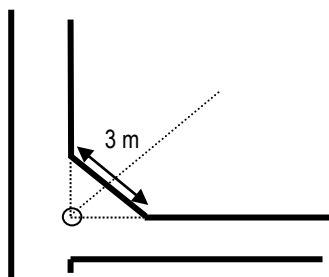
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.