Sommaire

NOTICE D'UTILISATION 3

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA. 17

CHAPITRE 2– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB. 26

CHAPITRE 3 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE. 42

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 49

CHAPITRE 4– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUr. 50

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 59

CHAPITRE 6– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A. 60

TITRE v : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 67

CHAPITRE 7– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N. 68

ANNEXE DU REGLEMENT. 74

NOTICE D’UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

-les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,

-les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UAr, UB, UBr, Ucoop, UE, UEr, 1AUr, A, Ah, N, Nj, Nhr.**

2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.

3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des quatorze articles suivants :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation 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.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.

- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :

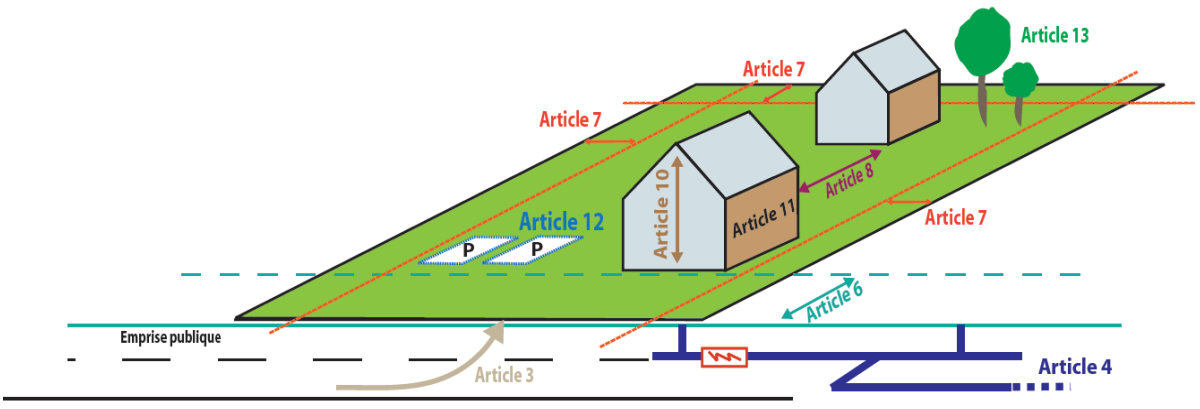
-Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :

-Les servitudes d'utilité publique.

-Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Etouy.

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

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet 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 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « 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. ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental….

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

-Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

-Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

-Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

-Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « 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.

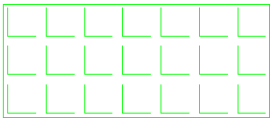
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc…).

ARTICLE 3-LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de carré vert.



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

-Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

-lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

-Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

-lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante : 

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les tailles sanitaires doivent veiller à conserver la physionomie de l'arbre. Le remplacement doit s'effectuer en :
-respectant l'esprit de la composition des parcs ou jardins ;
-utilisant des essences bocagères pour les haies plantées tout en respectant leur morphologie.

Les parcs peuvent être recomposés sous réserve de la mise en place d'un plan d'ensemble préservant les sujets remarquables et sains.

3.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : 

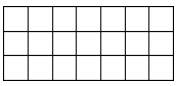
En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.3. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 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'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

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. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.4. La prise en compte des risques naturels.

Le P.L.U d'Etouy met en place une servitude sur des parcelles de la zone UBr à vocation principale d'habitat dans le but d'y réaliser un programme de 4 logements locatifs aidés.

Cette servitude créée des droits aux propriétaires des dits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou lever la réserve.

Rappel du Code de l'Urbanisme, article L.123-2b :

« Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant ;

b) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

3.5. La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule). Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude…).

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- UA : correspond à la zone urbaine ancienne. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et en majorité à l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate.

Cette zone comprend le sous secteur **UAr** concerné par l'aléa remontée de nappe.

- UB : zone d'extensions pavillonnaires. Les constructions sont en majorité en ordre discontinu et en retrait de l'alignement. Les réseaux existants ou projetés permettent une urbanisation immédiate.

Cette zone comprend le sous secteur **UBr** concerné par l'aléa remontée de nappe.

- **UCoop** : zone correspondant au secteur de la coopérative agricole.

- UE : zone urbaine destinée aux équipements structurants (à usage de loisirs, sportifs et sociocultels), et aux activités artisanales et tertiaires.

Cette zone comprend le sous secteur **UEr** concerné par l'aléa remontée de nappe.

4.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

-1AUr: correspond à une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme. Elle se situe au centre de la commune et est destinée à recevoir des pavillons et des logements individuels groupés.

Cette zone est concernée par l'aléa remontée de nappe.

4.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

-A : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comprend le sous secteur **Ah** qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace agricole dont le développement sera limité.

4.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

- N : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend les sous secteurs :

- **Nj** qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins familiaux,

- **Nhr** qui correspond à zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité. Cette zone est concernée par l'aléa remontée de nappe.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R 421-12 d), le conseil municipal de la commune d'Etouy par délibération, a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE 10 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « correspond à la zone urbaine ancienne. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et en majorité à l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate ».

Elle comprend le sous secteur UAr concerné par l'aléa remontée de nappe.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article UA2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en UA2.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des berges de la Brèche, à l'exception de ceux autorisées sous condition en UA2.
- L'aménagement de sous-sols au sein du sous secteur UAr.

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

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc.…

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions et installations agricoles, dans l'emprise foncière des corps de ferme existants.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  -aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  -ou à des aménagements paysagers,
  -ou à des aménagements hydrauliques.

- Les réparations, aménagements ou extensions des constructions existantes à moins de 30m des berges de la Brèche dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

-être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

-être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

-assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).

-Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

-Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

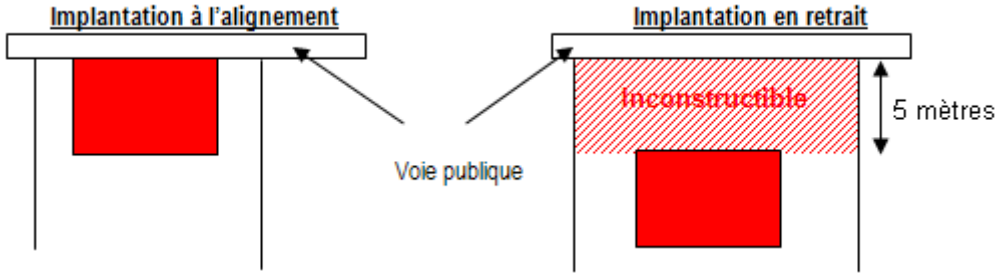
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

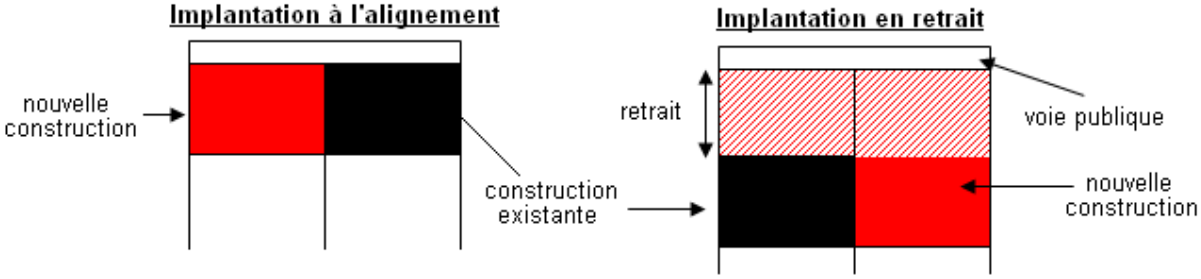
- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

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

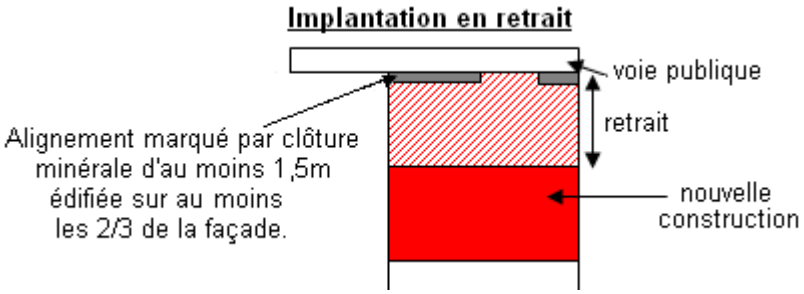
- Les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement, ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.



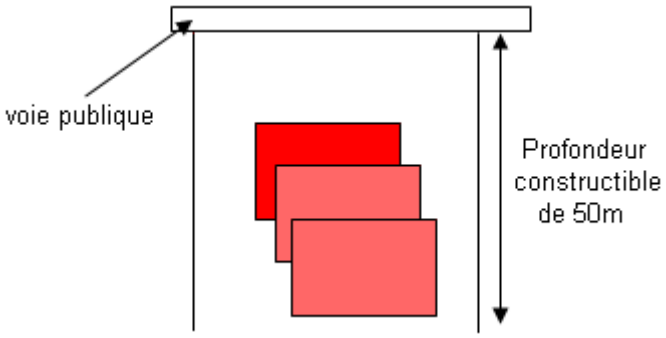
- Si la construction projetée jouxte une habitation existante, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.



- S'il n'existe pas de construction édifiée à l'alignement, une clôture minérale de 1,50 mètre minimum devra être édifiée sur au moins les 2/3 de la façade afin de conserver une continuité visuelle.



- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 50m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :
-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

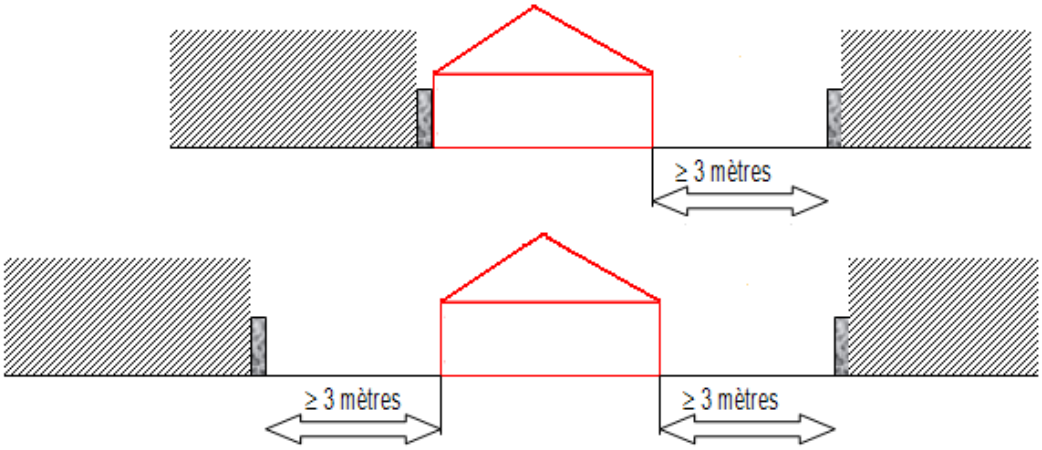
ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.

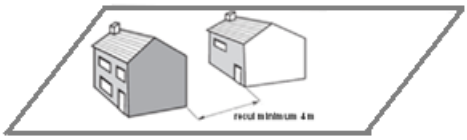


- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,

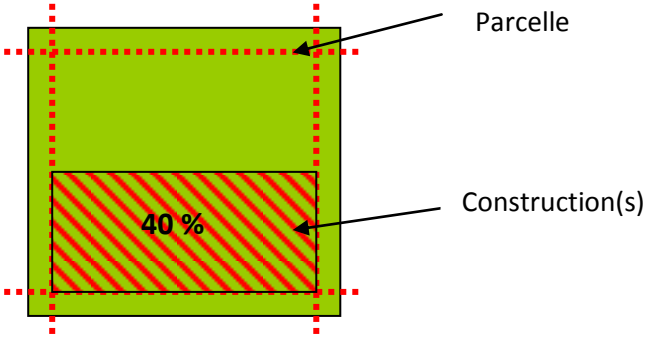
ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

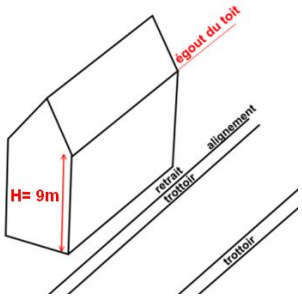


- L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, d'activités agricoles, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

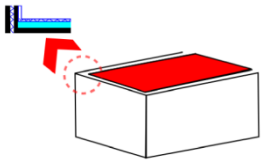
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal ou de bureaux est limitée à 9m :

-à l'égout du toit.

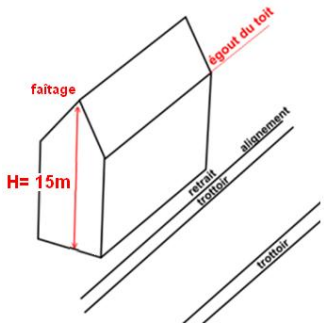


- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.



- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,5 mètres.

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

FACADES ET MATERIAUX

- Un encuvement (remplissage en maçonnerie qui garni le haut des murs porteurs jusqu'aux chevrons du toit) de 60cm) minimum sera respecté pour les nouvelles habitations.
- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels (ton pierre, ocre jaune, sable…). Le blanc pur est interdit.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...). Les enduits seront alors lisses ou talochés.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées ne doit pas être inférieure à 45 degrés sur l'horizontale. La pente des toitures des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35 degrés sur l'horizontale.

- A l'exclusion des bâtiments agricoles et des vérandas, les couvertures seront d'aspects tuiles ou d'aspects ardoises, de teinte uniforme. Pour les vérandas, les matériaux hétéroclites translucides sont admis.
- Les houteaux sont interdits sur le pan du toit faisant face à la route.
- Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par des haies d'essences locales à feuillage persistant.
- Les capteurs solaires et les appareils d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés mais devront s'intégrer autant que possible dans l'architecture du bâti et limiter les impacts visuels depuis les voies publiques.

LES CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dispositions d'alignement, et aménagement d'accès.

ARTICLE UA 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

- <u>En particulier, il est exigé au minimum</u> :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places par logement exception faîte des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

-*pour les constructions à usage de bureaux*: 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

-*pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

DEROGATIONS

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, dans les règles de l'art et de la sécurité.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces verts doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle. A savoir, il est possible de comptabiliser les toitures végétalisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,5 pour les constructions à usage d'habitation.

- Le COS peut être porté à 1 dans le cas de construction destinée aux commerces, à l'artisanat, ou aux bureaux.

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
    - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

CHAPITRE 2– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « la zone UB correspond aux zones d'extensions pavillonnaires. Les constructions sont en majorité en ordre discontinu et en retrait de l'alignement. Les réseaux existants ou projetés permettent une urbanisation immédiate. ».

Elle comprend le sous secteur UBr concerné par l'aléa remontée de nappe.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P) au niveau de la route des Aunaies.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article UB2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en UB2.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des berges de la Brèche, à l'exception de ceux autorisées sous condition en UB2.
- L'aménagement de sous-sol dans le sous secteur UBr.

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

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc.…

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

-aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,

-ou à des aménagements paysagers,

-ou à des aménagements hydrauliques.

- Les réparations, aménagements ou extensions des constructions existantes à moins de 30m des berges de la Brèche dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

  -être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

  -être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

  -assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

  -Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).

  -Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

  -Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

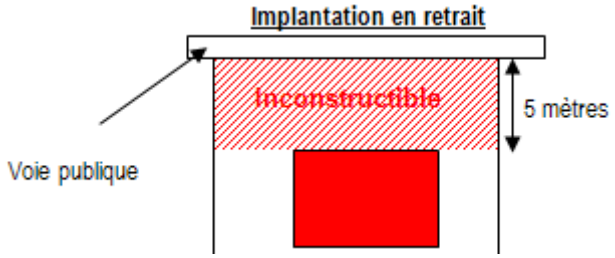
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

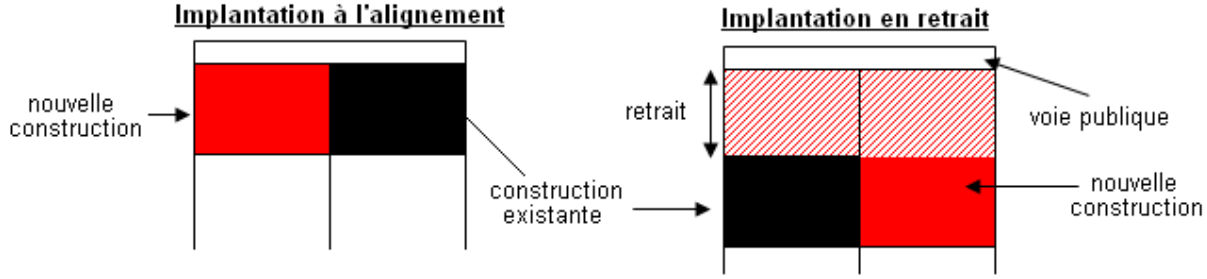
- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

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

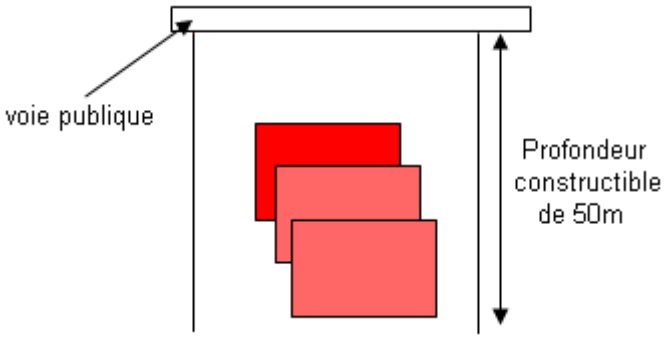
- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.



- Si la construction projetée jouxte une habitation existante, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.



- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 50m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

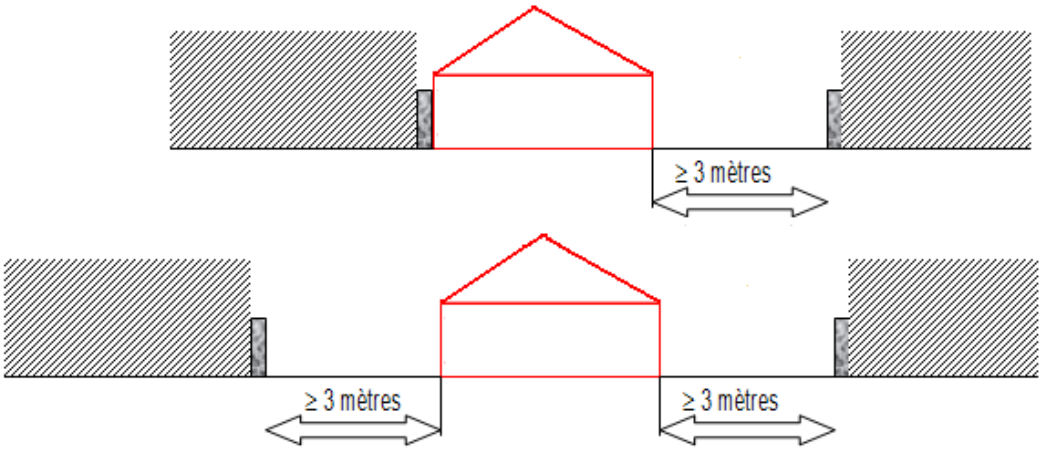
ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.



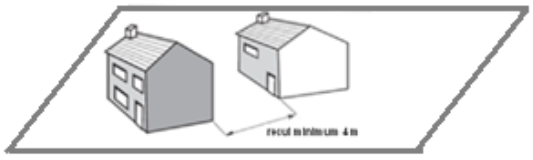
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25m des espaces boisés classés.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,

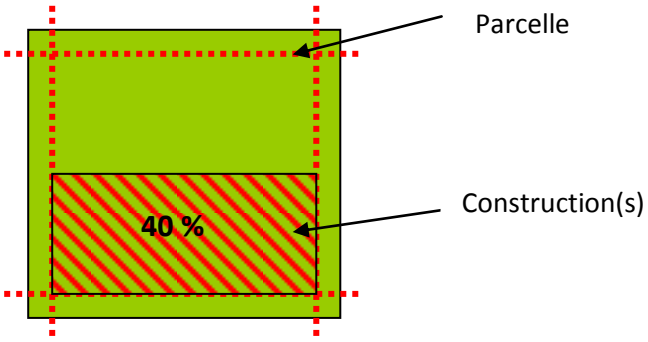
ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

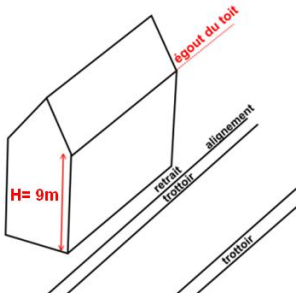


- L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

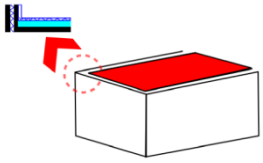
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9m :

-à l'égout du toit.



- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,5 mètres.

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

FACADES ET MATERIAUX

- Un encuvement (remplissage en maçonnerie qui garni le haut des murs porteurs jusqu'aux chevrons du toit) de 60cm) minimum sera respecté pour les nouvelles habitations.
- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels (ton pierre, ocre jaune, sable…). Le blanc pur est interdit.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...). Les enduits seront alors lisses ou talochés.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- A l'exclusion des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées ne doit pas être inférieure à 45 degrés sur l'horizontale. La pente des toitures des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35 degrés sur l'horizontale.
- A l'exclusion des vérandas, les couvertures seront d'aspects tuiles ou d'aspects ardoises, de teinte uniforme. Pour les vérandas, les matériaux hétéroclites translucides sont admis.
- Les houteaux sont interdits sur le pan du toit faisant face à la route.
- Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par des haies d'essences locales à feuillage persistant.
- Les capteurs solaires et les appareils d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés mais devront s'intégrer autant que possible dans l'architecture du bâti et limiter les impacts visuels depuis les voies publiques.

LES CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences locales sont préconisées.
- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

- Les murs de clôture constitués de plaques de ciment sont interdits. Toutefois, les murs de clôture constitués de plaques de ciment présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédent pas 0,50m, et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- Les clôtures latérales jusqu'à la façade d'habitation, avec un minimum de 5mètres, seront traitées de la même façon que les murs de clôture sur rue.

ARTICLE UB 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

- En particulier, il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places par logement exception faîte des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

-pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces verts doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle. A savoir, il est possible de comptabiliser les toitures végétalisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation.

- Le COS peut être porté à 0,6 dans le cas de construction destinée aux commerces, à l'artisanat, ou aux bureaux.

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
    - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

CHAPITRE 3– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE U_{COOP}

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « C'est une zone urbanisée exclusivement dédiée aux activités de la coopérative agricole ».

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE U_{COOP} 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

ARTICLE U_{COOP} 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, extensions et installations liées à l'activité de la coopérative agricole
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation ou à l'activité de la coopérative;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_{COOP} 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

  -être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

  -être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

  -assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE U_{COOP} 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicité que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.
- Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

  -Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
  -Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  -Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

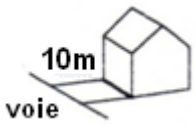
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE U_{COOP} 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

ARTICLE U_{COOP} 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'exception des constructions établies en continuité d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.



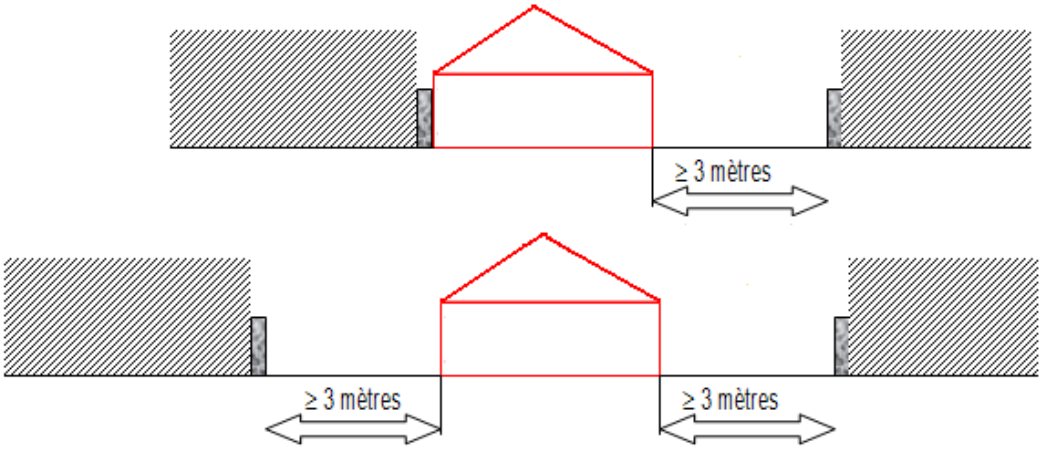
ARTICLE U_{COOP} 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.



- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m des espaces boisés classés.

ARTICLE U_{COOP} 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE U_{COOP} 9 - EMPRISE AU SOL

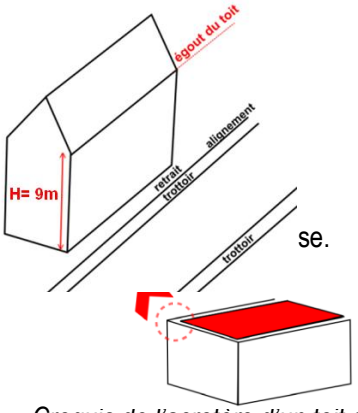
- Non réglementé.

ARTICLE U_{COOP} 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'activité de la coopérative est limitée à 9m :

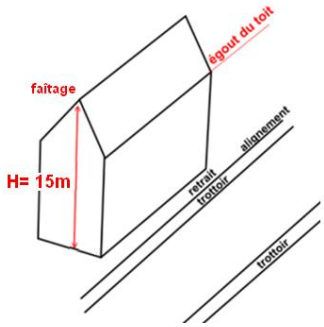
-à l'égout du toit.

- ou à la base de l'acrotè se.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.



- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE U_{COOP} 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).

ARTICLE U_{COOP} 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U_{COOP} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE U_{COOP} 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U_{COOP} 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE U_{COOP} 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « la zone UE correspond à la zone urbaine destinée aux équipements structurants (centre pour autiste, constructions destinées à un usage de loisirs, sportifs et socioculturels.» et aux activités artisanales et tertiaires ».

Elle comprend le sous secteur UEr concerné par l'aléa remontée de nappe.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont seules admises sous conditions particulières, les occupations suivantes :

- Les activités artisanales, tertiaires, commerciales et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations à usage de loisirs, de sports, socioculturels, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
  -aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  -ou à des aménagements paysagers,
  -ou à des aménagements hydrauliques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

  -être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

  -être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

  -assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
-Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
-Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

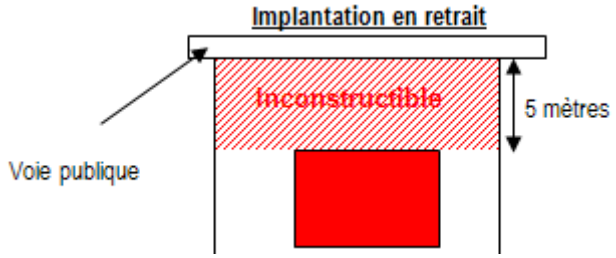
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

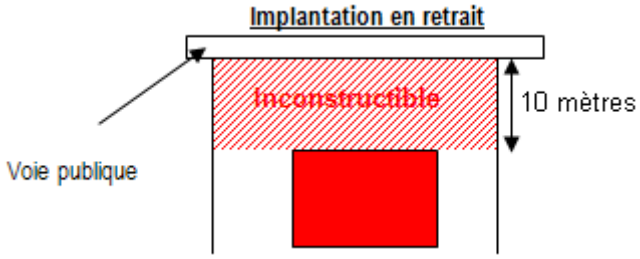
- Non réglementé.

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

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.



- <u>Dans le sous secteur UEr</u>, le retrait à respecter par rapport à l'alignement est de 10 mètres.



<u>Ces dispositions ne s'appliquent pas</u> :

-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

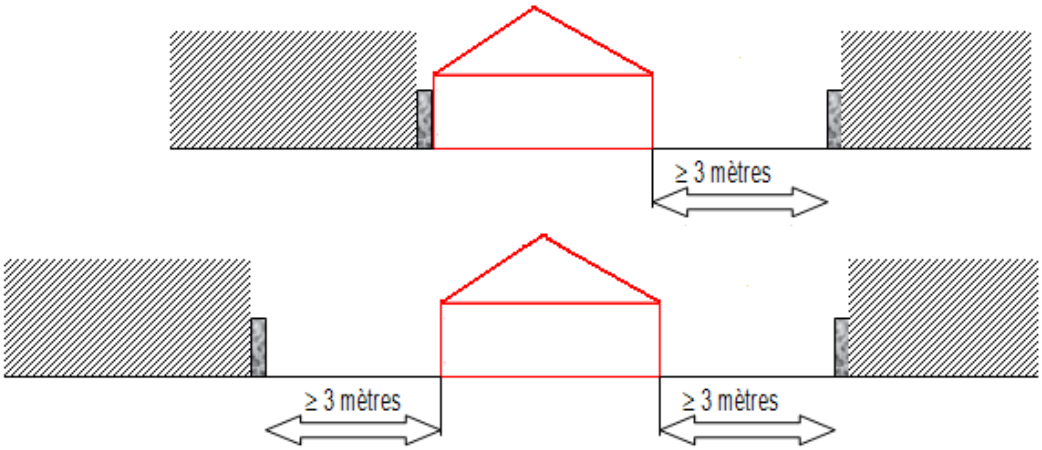
ARTICLE UE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives, doivent être implantées avec une marge minimale de 3m par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



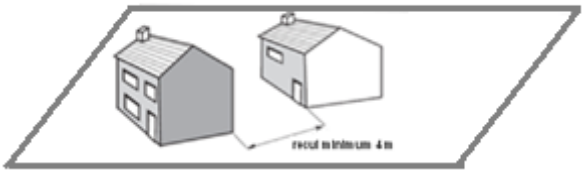
Constructions non contigües aux limites séparatives.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :
-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

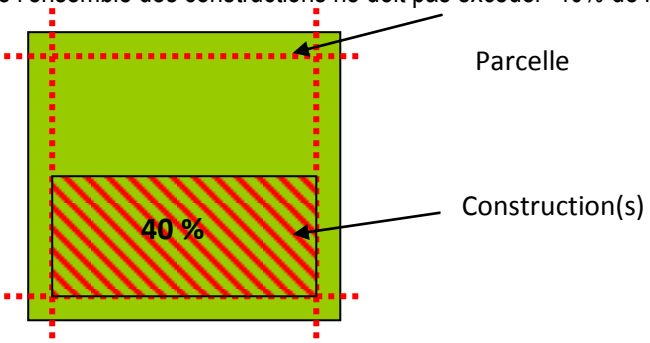
ARTICLE UE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions.



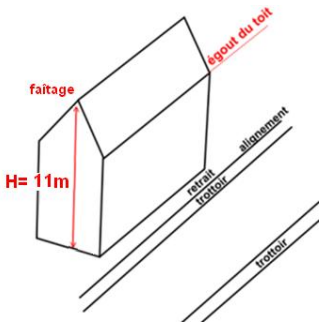
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.



ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9m au faîtage.



- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,5 mètres.
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

FACADES ET MATERIAUX

- Un encuvement (remplissage en maçonnerie qui garni le haut des murs porteurs jusqu'aux chevrons du toit) de 60cm) minimum sera respecté pour les nouvelles habitations.
- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels (ton pierre, ocre jaune, sable…). Le blanc pur est interdit.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...). Les enduits seront alors lisses ou talochés.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- A l'exclusion des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées ne doit pas être inférieure à 45 degrés sur l'horizontale. La pente des toitures des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35 degrés sur l'horizontale.
- A l'exclusion des vérandas, les couvertures seront d'aspects tuiles ou d'aspects ardoises, de teinte uniforme. Pour les vérandas, les matériaux hétéroclites translucides sont admis.
- Les houteaux sont interdits sur le pan du toit faisant face à la route.
- Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par des haies d'essences locales à feuillage persistant.
- Les capteurs solaires et les appareils d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés mais devront s'intégrer autant que possible dans l'architecture du bâti et limiter les impacts visuels depuis les voies publiques.

LES CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dispositions d'alignement, et aménagement d'accès.

ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces verts doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle. A savoir, il est possible de comptabiliser les toitures végétalisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
    - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUR.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « la zone 1AUr correspond à une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme. Elle se situe au nord de la commune et est destinée à recevoir des logements individuels groupés et des pavillons individuels. Ce secteur est concerné par la présence d'un aléa remontée de nappe».

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P).

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE 1AUR 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article 1AUr2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en 1AUr2.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des berges de la Brèche, à l'exception de ceux autorisées sous condition en 1AUr2.
- L'aménagement de sous-sol.

ARTICLE 1AUR 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc….

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

-aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,

-ou à des aménagements paysagers,

-ou à des aménagements hydrauliques.

- Les réparations, aménagements ou extensions des constructions existantes à moins de 30m des berges de la Brèche dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUR 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

-être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

-être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

-assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.

ARTICLE 1AUR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).

-Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

-Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

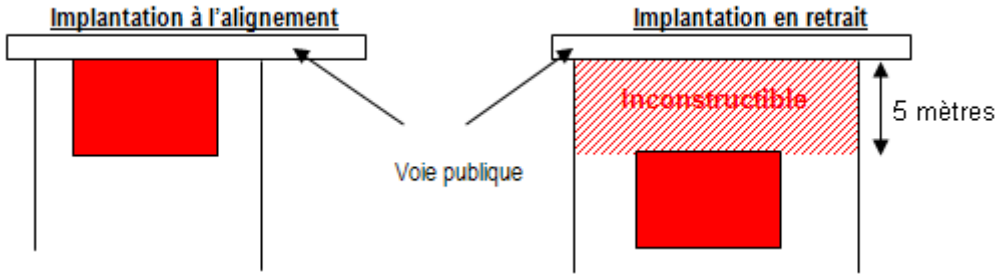
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

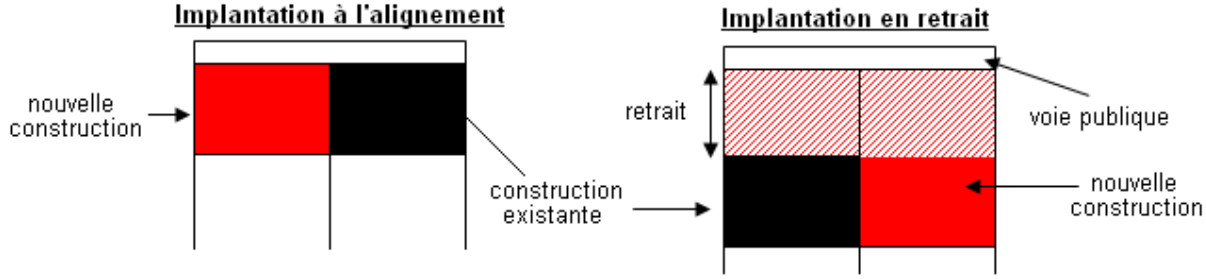
- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

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

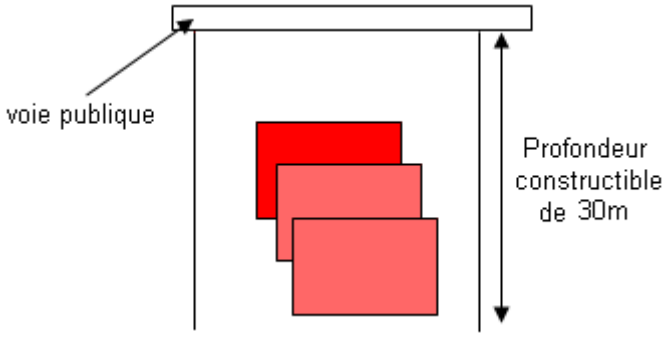
- Les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement, ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.



- Si la construction projetée jouxte une habitation existante, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.



- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

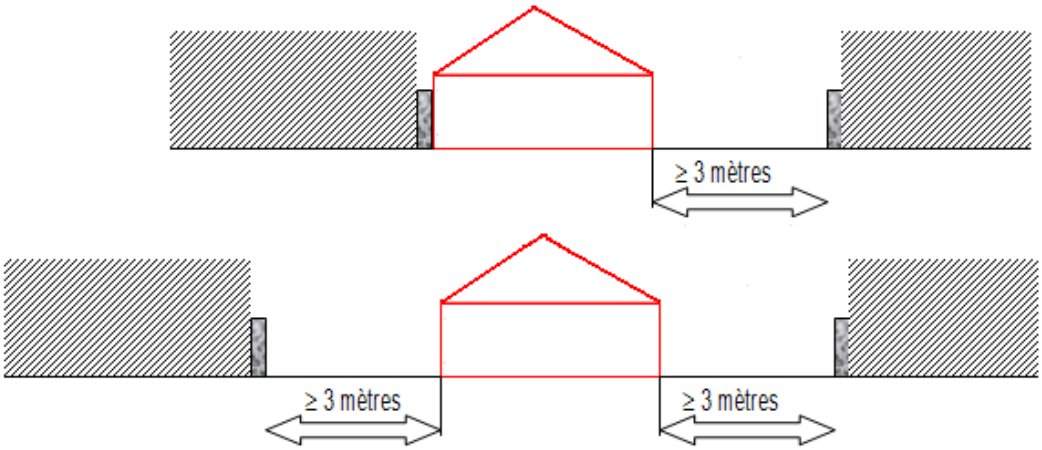
ARTICLE 1AUR 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.



- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

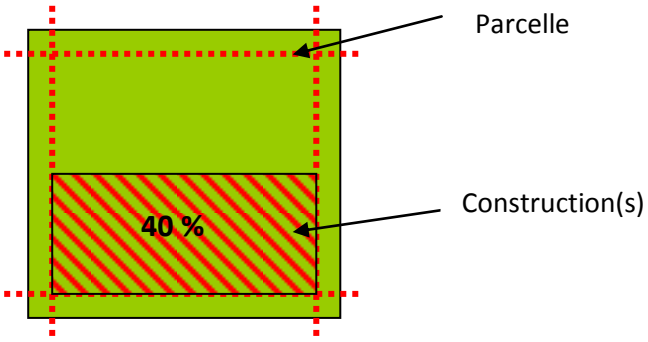
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AU R 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUR 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

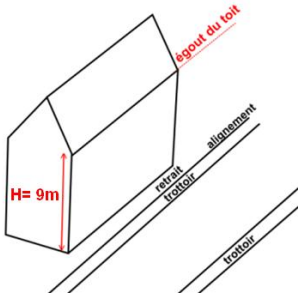


- L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

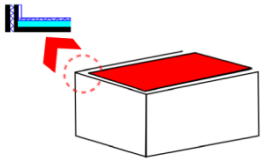
ARTICLE 1AUR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal ou de bureaux est limitée à 9m :

-à l'égout du toit.



- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE 1AUR 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

FACADES ET MATERIAUX

- Un encuvement (remplissage en maçonnerie qui garni le haut des murs porteurs jusqu'aux chevrons du toit) de 60cm) minimum sera respecté pour les nouvelles habitations.
- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels (ton pierre, ocre jaune, sable…). Le blanc pur est interdit.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées ne doit pas être inférieure à 45 degrés sur l'horizontale. La pente des toitures des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35 degrés sur l'horizontale.
- A l'exclusion des bâtiments agricoles et des vérandas, les couvertures seront d'aspects tuiles ou d'aspects ardoises, de teinte uniforme. Pour les vérandas, les matériaux hétéroclites translucides sont admis.
- Les houteaux sont interdits sur le pan du toit faisant face à la route.
- Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par des haies d'essences locales à feuillage persistant.

LES CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dispositions d'alignement, et aménagement d'accès.

PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL (ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME).

- Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

ARTICLE 1AUR 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

- En particulier, il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places par logement exception faîte des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

-*pour les constructions à usage de bureaux*: 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

-*pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

DEROGATIONS

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, dans les règles de l'art et de la sécurité.

ARTICLE 1AUR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces verts doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle. A savoir, il est possible de comptabiliser les toitures végétalisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE 1AUR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,5 pour les constructions à usage d'habitation.

- Le COS peut être porté à 1 dans le cas de construction destinée aux commerces, à l'artisanat, ou aux bureaux.

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
    - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 6– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles ».

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme…) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante ;
- Les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum ;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des berges de la Brèche.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

  -être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

  -être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

  -assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicité que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.
- Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

  -Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
  -Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  -Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

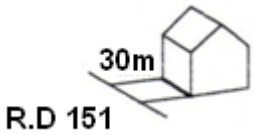
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

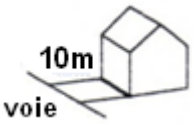
ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'exception des constructions établies en continuité d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

-30m par rapport à l'alignement de la R.D n°151.



-10m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.



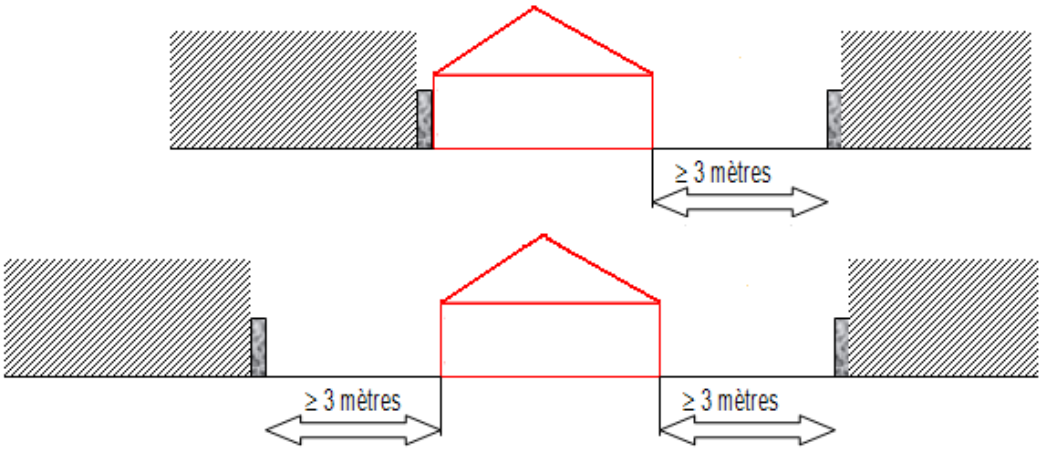
ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.



- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

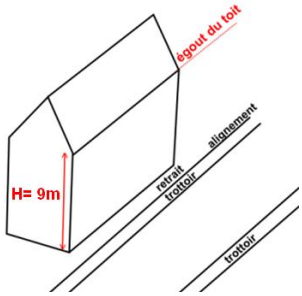
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

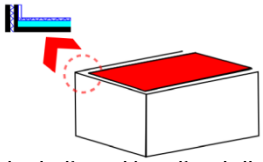
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9m :

-à l'égout du toit.

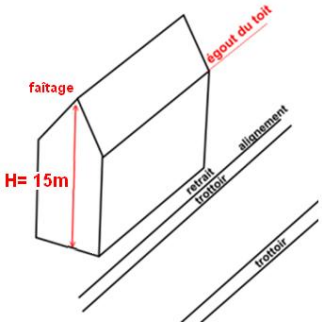


- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.



- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 7– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
Elle comprend les sous-secteurs :

-Nj qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins familiaux,

-Nhr qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité. Cette zone est concernée par la présence d'un aléa remontée de nappe.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

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

Sont autorisés sous conditions en zone N :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs et sous réserve de respecter une marge de recul de 30m vis-à-vis de la Brèche.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum et sous réserve de respecter une marge de recul de 30m vis-à-vis de la Brèche.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nj:

- La construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux sous réserve de respecter une marge de recul de 30m vis-à-vis de la Brèche.
- Les réparations et aménagements des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. Le changement de destination de ces constructions pour un usage d'habitation est interdit.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nhr:

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile…), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  -être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  -être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  -assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicité que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

- Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

  -Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
  -Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  -Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

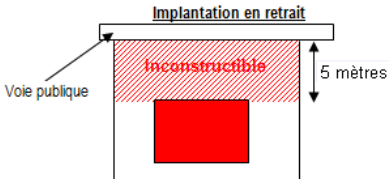
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

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

- les constructions doivent être édifiées avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



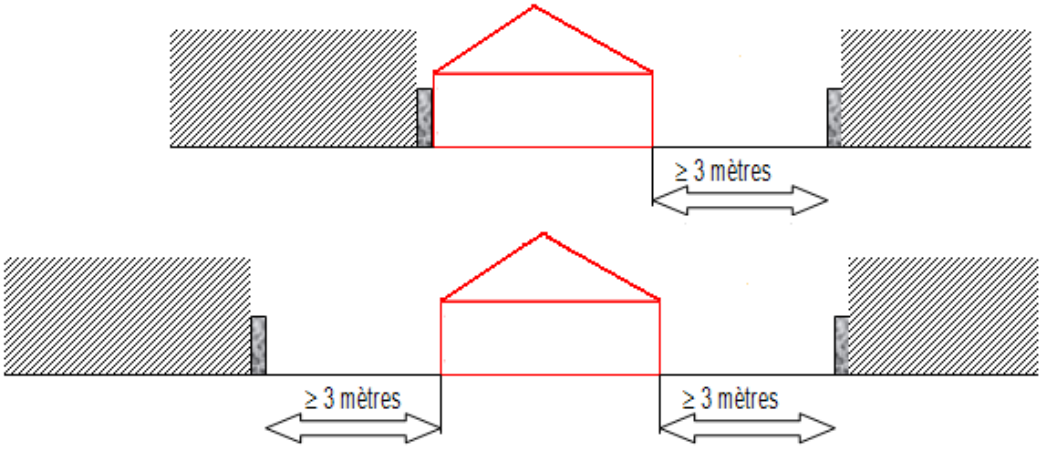
ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.



- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m des espaces boisés classés.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

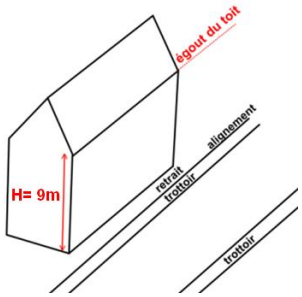
- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONSµ

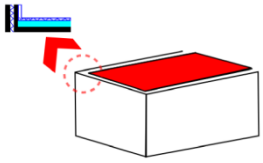
Dans le sous secteur Nhr :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9m :

-à l'égout du toit.



- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

ANNEXE DU REGLEMENT.

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage (pièce n°3).

Sommaire.

1. Les servitudes d'urbanisme particulières.

1.1. Les emplacements réservés.

1.2. Les servitudes logements de mixité sociale.

1.3. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

2. Lexique.

1. Les servitudes d'urbanisme particulières.

1.1. Les emplacements réservés.

En application des articles L.123-1-8° et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Lorsque des emplacements réservés sont mis en place, ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifiés par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du C.O.S sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci par l'emplacement réservé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

- **Liste des emplacements réservés sur la commune d'Etouy.**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.

N°d'ER	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles
1	Espaces verts liés à une opération de logements sociaux.	Commune	461	000 C 984 « Les Aunaies » 000 C 986 « Les Aunaies » 000 C 988 « Les Aunaies »
2	Réalisation d'un parking.	Commune	518	000 C 987 « Les Aunaies »
3	Création d'un parc public et d'une continuité piétonne.	Commune	14 312	000 C 2003 « Le Courtil Come » 000 C 1079 « Ferme d'Etouy » 000 C 1926 « Ferme d'Etouy »

1.2. La servitude logement pour mixité sociale (ERL).

Le P.L.U d'Etouy met en place une servitude sur des parcelles de la zone UBr à vocation principale d'habitat.

Sur ce secteur un programme de 4 logements locatifs aidés est exigé.

Cette servitude créée des droits aux propriétaires des dits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou lever la réserve.

Rappel du Code de l'Urbanisme, article L.123-2b :

« Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant ;

b) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

Servitude pour réalisation de mixité sociale.				
N°opération et volume logement aidé	**Objectifs de mixité sociale**	**Secteur**	**Superficie en m²**	**Bénéficiaire**
MS1 100% de PLUS pour les logements sociaux	Réalisation de 4 logements sociaux représentant au moins une surface de plancher de 240m².	La route des Aunaies	1680	Commune.

Contexte juridique

-Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Etouy comporte un Emplacement Réservé Logements (dit ERL) codifiés par les articles L.123-2 et R.123-12 c du code de l'urbanisme.

-Dans cet emplacement, le règlement impose dans le respect des objectifs de mixité sociale, des

Modalités d'application

-Les programmes de logement imposés constituent des minimums à produire.

-D'autres destinations de constructions peuvent être autorisées dans ces emplacements à conditions qu'ils tiennent compte (programmation mixte) des programmes minimum de logements.

Effets :

-Tous les travaux ou opérations prévus par des personnes publiques ou privées doivent être conformes avec les programmes minimum imposés.

-Cet emplacement est assorti d'un droit de délaissement. Les propriétaires des terrains concernés

1.3. Les protections du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'intérêt patrimonial sont repérées sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretient, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

Pour plus de renseignement au sujet du patrimoine à préserver, les fiches d'identification seront annexées au présent P.L.U.

Patrimoine bâti		
Adresse	**Références cadastrales**	**Dénomination**
Place Publique.	SECTIONS CADASTRALES : **FERME D'ETOUY** N° DE PARCELLES : 000 C 1079	**Ancien pont du château.**

Patrimoine naturel
Références cadastrales et identification
TYPE D'ARBRE : **SAULE PLEUREUR.** SECTIONS CADASTRALES : **FERME D'ETOUY** N° DE PARCELLES : 000 C 1079

2. Lexique.

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Abri de jardin :

Construction d'aspect bois, de teinte naturelle ou en bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat, de toiture foncée non réfléchissante, de hauteur inférieure à 2,5 mètres et de superficie inférieure à 20m², qui ne recevra ni de l'habitat, ni de l'activité.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Tous travaux de remblai et de déblai sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Annexe :

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolée ou non.

Caravane :

Sont regardé comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètre carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

COS= m² de surface au plancher / m² de terrain.

La COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de surface au plancher susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0,5, il est possible de construire 1000x 0,5 = 500m² de surface de plancher.

Emprise au sol :

C'est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Façade d'une construction :

La notion de façade d'une construction telle qu'elle est employée dans le PLU, est comprise comme la face verticale du bâtiment, située au dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée, ou de l'emprise publique (façade avant), même si elle n'est pas contiguë.

Limite de voie :

La limite de voie est la limite entre la voie et les propriétés riveraines. Lorsque la voie appartient au domaine public, la limite de voie est l'alignement.

Limite séparative :

La limite séparative est la limite qui sépare le terrain d'assiette d'une autre unité foncière ne constituant pas une voie ou emprise publique. Cette notion englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

La limite séparative latérale aboutit à au moins une de ses extrémités à une limite de voie, publique ou privée, ou emprise publique.

La limite séparative de fond n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ou emprise publique.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

En rouge : Evolutions apportées au règlement

CHAPITRE 5– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUR.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « la zone 1AUr correspond à une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme. Elle se situe au nord de la commune et est destinée à recevoir des logements individuels groupés, ~~et~~ des pavillons individuels, et des logements collectifs sur R+1+combles. Ce secteur est concerné par la présence d'un aléa remontée de nappe».

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P).

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE 1AUR 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article 1AUr2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en 1AUr2.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des berges de la Brèche, à l'exception de ceux autorisées sous condition en 1AUr2.
- L'aménagement de sous-sol.

ARTICLE 1AUR 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc….

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

-aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,

-ou à des aménagements paysagers,

-ou à des aménagements hydrauliques.

- Les réparations, aménagements ou extensions des constructions existantes à moins de 30m des berges de la Brèche dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUR 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

-être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

-être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

-assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.

ARTICLE 1AUR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).

-Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

-Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

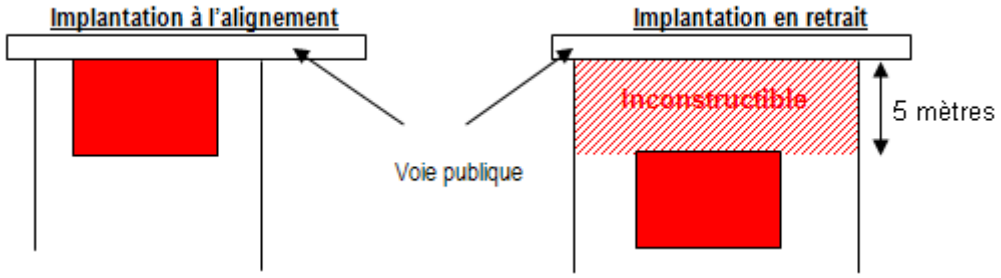
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

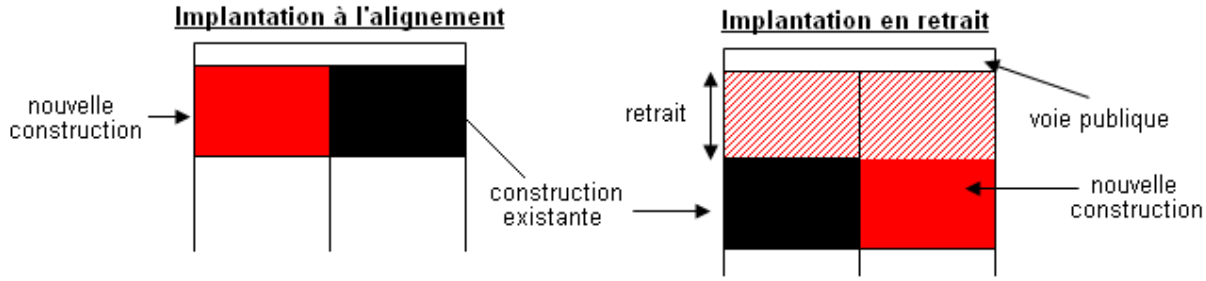
- En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 500m².

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

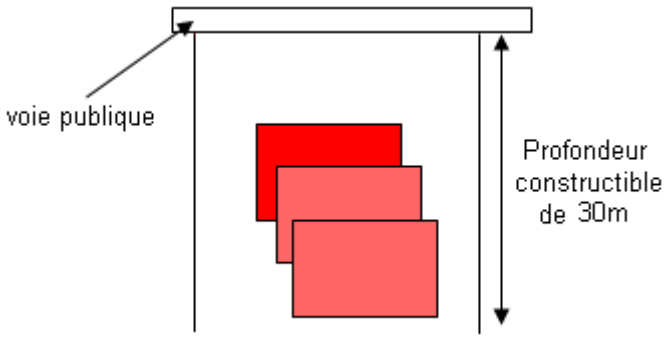
- Les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement, ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.



- Si la construction projetée jouxte une habitation existante, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.



- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

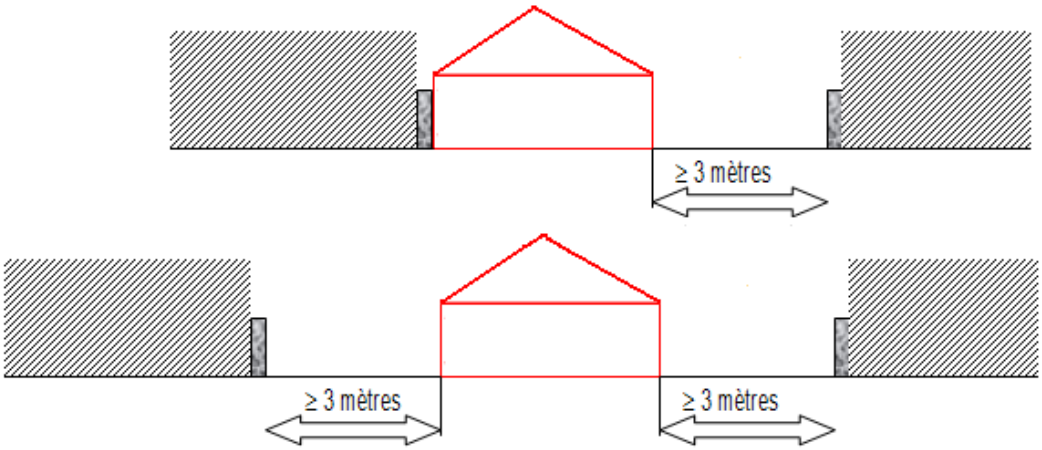
ARTICLE 1AUR 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Construction contigüe aux limites séparatives



Constructions non contigües aux limites séparatives.



- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

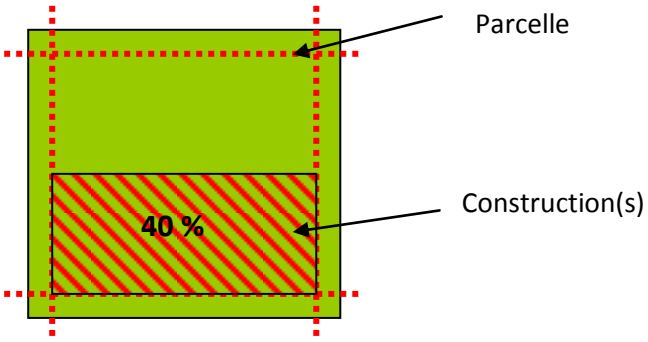
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AU R 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUR 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

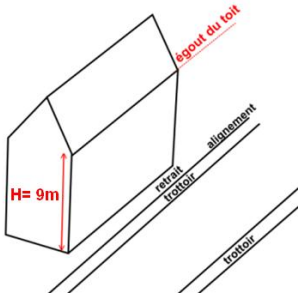


- L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

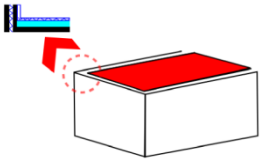
ARTICLE 1AUR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal ou de bureaux est limitée à 9m :

-à l'égout du toit.



- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE 1AUR 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

FACADES ET MATERIAUX

- Un encuvement (remplissage en maçonnerie qui garni le haut des murs porteurs jusqu'aux chevrons du toit) de 60cm) minimum sera respecté pour les nouvelles habitations.
- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels (ton pierre, ocre jaune, sable…). Le blanc pur est interdit.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées ne doit pas être inférieure à 45 degrés sur l'horizontale. La pente des toitures des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35 degrés sur l'horizontale.
- A l'exclusion des bâtiments agricoles et des vérandas, les couvertures seront d'aspects tuiles ou d'aspects ardoises, de teinte uniforme. Pour les vérandas, les matériaux hétéroclites translucides sont admis.
- Les houteaux sont interdits sur le pan du toit faisant face à la route.
- Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par des haies d'essences locales à feuillage persistant.

LES CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dispositions d'alignement, et aménagement d'accès.

PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL (ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME).

- Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

ARTICLE 1AUR 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

- En particulier, il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places par logement exception faîte des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

-*pour les constructions à usage de bureaux*: 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

-*pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

DEROGATIONS

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, dans les règles de l'art et de la sécurité.

ARTICLE 1AUR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces verts doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle. A savoir, il est possible de comptabiliser les toitures végétalisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE 1AUR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,5 pour les constructions à usage d'habitation.

- Le COS peut être porté à 1 dans le cas de construction destinée aux commerces, à l'artisanat, ou aux bureaux.

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
    - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
    - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.