Commune de TART-L'ABBAYE

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n° 1

Règlement

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10/05/2017 N° 13/2017

Le Maire,
Luc JOLIET



ZONE U
Zone urbaine

VOCATION DE LA ZONE :

Principalement affectée à l'habitation, cette zone d'habitat mixte regroupant du bâti ancien et les extensions pavillonnaires du village, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, et qui concourent à l'équipement de la commune, le tout dans un tissu urbain globalement assez lâche, aéré et végétalisé.

Elle comporte un **secteur Um** acceptant également l'activité agricole afin de prendre en compte le site d'exploitation existant dans le bourg et un secteur **Ui** soumis au risque d'inondabilité.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, selon les indications faites dans les Fiches Paysage annexées au rapport de présentation.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- constructions à usage agricole sauf en secteur **Um**,
- constructions à usage industriel
- carrières, gravières ou sablières
- les entrepôts commerciaux sauf s'ils sont liés à une activité présente sur la Commune dépôt de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés
- les habitations légères de loisirs
- opérations d'ensemble à usage principal d'activités
- terrains de camping
- stationnement isolé de campeur de plus de 3 mois.

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A) Sont autorisés **les affouillements et exhaussements de sol** sous condition qu'ils soient liés à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone ou à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif comme les bassins de rétention par exemple.

B) Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclaration, (y compris à vocation agricole en secteur **Um**),
- toutes les activités économiques non agricoles, (sachant que dans le secteur **Um** les activités agricoles sont autorisées).

C) - Déclaration préalable au titre de **l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) En application notamment de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située en zone U doivent être précédés d'un **permis de démolir**. Les permis de démolir sont soumis aux articles R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

E) De plus en secteur Ui, les constructions et utilisations du sol doivent répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Ne pas être susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues,
- qu'elle ne comporte pas de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- que le niveau du plancher le plus bas soit situé au moins à 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

F) Enfin, en application de l'article L.111-3 du Code Rural, pour les constructions ou changements de destination des constructions à usage non agricole, des règles d'éloignements différentes des dispositions législatives ou réglementaires sont fixées par le PLU.

Les constructions non agricoles ou non liées ou nécessaires à l'activité agricole ne seront permises qu'en dehors du nouveau périmètre d'inconstructibilité fixé par le document graphique de zonage, à l'exception des extensions de constructions existantes et des constructions affectées aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

ACCES

A) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

B) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

C) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public.

VOIRIE

A) Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

B) La longueur des impasses est limitée à **150 m** (tournebride compris).

C) Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements (ou les impasses de plus de 50 m), les impasses comporteront à leur extrémité une **aire permettant aux véhicules de faire demi tour** en une manœuvre soit : un carrefour en T ou un espace pouvant accueillir un cercle de 9 m de rayon tel un tourne bride.

D) Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une **impasse provisoire** qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases, ou de la poursuite de l'extension de l'urbanisation.

E) Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la **possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines** existantes ou éventuelles même lointaines.

ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et au mode d'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité adaptée.

ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES

A) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des **canalisations raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement**.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

B) Sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau qui pourra imposer un **pré traitement des effluents**, l'évacuation des eaux usées non compatibles avec le mode de traitement est interdite.

C) L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2. EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

3. EAUX PLUVIALES :

Elles seront traitées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et devront être conformes à la loi sur l'eau.

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une **limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire.**
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres avant leur rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres

De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, **elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré sur le terrain autant que possible**, sauf impossibilité technique.

AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE U.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc.), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

A) Les constructions à destination de stationnement :
Elles devront respecter un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

B) Pour les autres constructions :

- soit en respectant un recul d'au moins **3 m** par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement de la rue ou du domaine public sur tout ou partie du bâtiment, sans accès direct sur voirie

• soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines devront respecter un recul d'au moins 3 mètres.

Les abris de jardin, les constructions ou ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans

restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (article R.111-17 du code de l'urbanisme).

Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

A) Principe

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 0,40 pour les 600 premiers m² de terrain à bâtir (hors piscines et tennis)
- 0,30 au-delà et jusqu'à 900 m²
- 0,20 au-delà et jusqu'à 1200 m²
- 0,1 au-delà et jusqu'à 5000 m².

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.

Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain privatif}} < \text{CES}$$

N'entrent pas dans le calcul :

- Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :

- Les piscines couvertes ou non couvertes.
- Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.
- Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.
- Les tonnelles.

B) En secteur **Um** : il n'est fixé aucun coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) En cas de nappe phréatique affleurante :

- Les niveaux habitables ou non habitables enterrés partiellement ou totalement par rapport au terrain naturel sont interdits.
- De plus, la cote du niveau habitable est définie de la manière suivante :
  - Lorsque la cote altimétrique du fond de trottoir est supérieure de 0,50 m à celle du terrain naturel, la cote du niveau habitable pourra être inférieure au niveau de fond de trottoir mais devra être supérieure de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.
  - Dans le cas inverse, la cote du niveau habitable ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir.

B) La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- En secteur **Um** : **9 m à la sablière et 14 m hors tout pour les bâtiments agricoles.** Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m² à la gouttière.
- Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles ou R + 2 en cas de toits terrasses, soit **7 m à la sablière** par rapport au terrain naturel.

C) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 3,20 m à la gouttière.

D) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain).

E) Les constructions édifiées **en limite avec les cheminements piétonniers** ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel.

F) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

G) De plus, en secteur Ui, les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits et les règles du secteur doivent se conformer avec les préconisations du PPRI.

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. GENERALITES

Les constructions, (y compris les annexes) sauf les bâtiments agricoles en secteur **Um**, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région~~, notamment les chalets~~.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

En secteur **Um**, l'aspect des bâtiments agricoles devra être adapté au caractère dominant d'habitat dans l'environnement afin de ne pas dénaturer la qualité urbanistique et architecturale du quartier.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-27 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les **Fiches Paysage** jointes en annexes.

2. TOITURES

2.1 Formes de toitures :

A) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie : s'il existe une **pente**, elle doit respecter un **minimum de 35°et un maximum de 55°**.

B) Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles sont admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou lorsqu'elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

C) Les **toitures-terrasses** sont autorisées.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles en secteur **Um**.

2.2 Matériaux de couverture pour les toits à pente :

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés,
- en pierre de lave,
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles du secteur **Um** où elles sont autorisées).

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas et pergolas**.

En secteur **Um**, le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activité agricole.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Elles seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes

Elles seront constituées soit :

- en bareaudage, claire-voie, grillage ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m (1,70 m chapeaux de piliers compris),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un dispositif à bareaudage, claire-voie, grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m (1,70 m chapeaux de piliers compris),

éventuellement doublés d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements…) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les **enduits extérieurs** doivent être constitués par un mélange de chaux et de sable du pays, ou par tout autre matériau d'aspect équivalent.

Cependant, les annexes de moins de 20 m² peuvent être en bois.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc.;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- Les bardages sauf pour les bâtiments agricoles en secteur **Um.** Toutefois, les bardages en bois ne sont pas en eux même interdits.

5. MENUISERIES

Les nouveaux percements dans les bâtiments existants seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, toute nuance de bois, le tout sans être agressif.

Une harmonie sera recherchée entre les différents éléments de menuiserie, d'huisserie et les ouvertures de clôtures d'une même construction.

6. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE U.12 : STATIONNEMENT

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

En ce qui concerne **l'habitat**, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant qu'il ne pourra pas être exigé plus de trois places par logement.

Pour les **autres destinations**, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

OBLIGATION DE PLANTATION

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

De plus une préférence sera donnée aux essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zone AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.

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

LES ZONES à URBANISER SONT :

Zone AU : elle couvre un secteur destiné à l'habitat.

Zone AUS : elle couvre une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

Chapitre I : ZONE AU
Zone à urbaniser

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur, réservée à l'urbanisation future de la commune à vocation principalement d'habitat mais acceptant également quelques activités afin d'obtenir une certaine animation.

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans une opération d'aménagement unique, dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur et dans le respect des orientations d'aménagement.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les carrières, gravières ou sablières
- Les entrepôts commerciaux sauf s'ils sont liés à une activité présente sur la commune
- Les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés
- Les habitations légères de loisirs
- Les opérations d'ensemble à usage principal d'activités
- Les terrains de camping
- Le stationnement isolé de campeur de plus de trois mois.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutes les activités économiques non agricoles et les installations classées soumises à déclaration sont autorisées **sous condition de compatibilité avec un quartier d'habitation** (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives).

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous condition qu'ils soient **liés à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone ou la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** comme les bassins de rétention par exemple.

Enfin, en application de l'article L.111-3 du Code Rural, pour les constructions ou changements de destination des constructions à usage non agricole, des règles d'éloignements différentes des dispositions législatives ou réglementaires sont fixées par le PLU.

Les constructions non agricoles ou non liées ou nécessaires à l'activité agricole ne seront permises qu'en dehors du nouveau périmètre d'inconstructibilité fixé par le document graphique de zonage, à l'exception des extensions de constructions existantes et des constructions affectées aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 : ACCES ET VOIRIE

Le voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies ouverts à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des impasses est limitée à 150 m (aire de retournement des véhicules compris).

Lorsque les impasses sont destinées à desservir plus de deux logements ou lorsqu'elles font plus de 50 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi tour.

Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une impasse provisoire qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases, ou de la poursuite de l'extension de l'extension de l'urbanisation.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles même lointaines.

ARTICLE AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et au mode d'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité adaptée.

ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES

A) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des **canalisations raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement**.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

B) Sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau qui pourra imposer un **pré traitement des effluents**, l'évacuation des eaux usées non compatibles avec le mode de traitement est interdite.

C) L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2. EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

3. EAUX PLUVIALES :

Elles seront traitées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et devront être conformes à la loi sur l'eau.

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une **limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire.**
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres avant leur rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres

De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, **elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré sur le terrain autant que possible**, sauf impossibilité technique.

AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales de terrains

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc.), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

A) Les constructions à destination de stationnement :
Elles devront respecter un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

B) Pour les autres constructions :

- soit en respectant un recul d'au moins **3 m** par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement de la rue ou du domaine public sur tout ou partie du bâtiment, sans accès direct sur voirie
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines devront respecter un recul d'au moins 3 mètres.

Les abris de jardin, les constructions ou ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (article R.111-17 du code de l'urbanisme).

Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

A) Principe
Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :
- 0,40 pour les 600 premiers m² de terrain à bâtir (hors piscines et tennis)
- 0,30 au-delà et jusqu'à 900 m²
- 0,20 au-delà et jusqu'à 1200 m²
- 0,1 au-delà et jusqu'à 5000 m².

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.

Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :
Surface occupée < CES
Surface du terrain privatif

N'entrent pas dans le calcul :
- Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :
- Les piscines couvertes ou non couvertes.
- Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.
- Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.
- Les tonnelles.

B) En secteur **Um** : il n'est fixé aucun coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) En cas de nappe phréatique affleurante :
- Les niveaux habitables ou non habitables enterrés partiellement ou totalement par rapport au terrain naturel sont interdits.
- De plus, la cote du niveau habitable est définie de la manière suivante :
  - Lorsque la cote altimétrique du fond de trottoir est supérieure de 0,50 m à celle du terrain naturel, la cote du niveau habitable pourra être inférieure au niveau de fond de trottoir mais devra être supérieure de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.
  - Dans le cas inverse, la cote du niveau habitable ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir.

B) La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- En secteur **Um : 9 m à la sablière et 14 m hors tout pour les bâtiments agricoles.** Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².
- Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles ou R + 2 en cas de toits terrasses, soit **7 m à la sablière** par rapport au terrain naturel.

C) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 3,20 m.

D) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain).

E) Les constructions édifiées **en limite avec les cheminements piétonniers** ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).

F) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

G) De plus, en secteur Ui, les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits et les règles du secteur doivent se conformer avec les préconisations du PPRI.

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. GENERALITES

Les constructions, (y compris les annexes) sauf les bâtiments agricoles en secteur **Um**, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

En secteur **Um**, l'aspect des bâtiments agricoles devra être adapté au caractère dominant d'habitat dans l'environnement afin de ne pas dénaturer la qualité urbanistique et architecturale du quartier.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-27 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les **Fiches Paysage** jointes en annexes.

2. TOITURES

2.1 Formes de toitures :

A) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie : s'il existe une **pente**, elle doit respecter un **minimum de 35°et un maximum de 55°**.

B) Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles sont admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou lorsqu'elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les **toitures-terrasses** sont autorisées.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles en secteur **Um**.

2.2 Matériaux de couverture pour les toits à pente :

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés,
- en pierre de lave,
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles du secteur **Um** où elles sont autorisées).

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas et pergolas**.

En secteur **Um**, le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activité agricole.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Elles seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes

Elles seront constituées soit :

- en barcaudage, claire-voie, grillage ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m (1,70 m chapeaux de piliers compris),
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un dispositif à bareaudage, claire-voie, grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m (1,70 m chapeaux de piliers compris),

éventuellement doublés d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements…) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les **enduits extérieurs** doivent être constitués par un mélange de chaux et de sable du pays, ou par tout autre matériau d'aspect équivalent.

Cependant, les annexes de moins de 20 m² peuvent être en bois.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc.;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- Les bardages sauf pour les bâtiments agricoles en secteur **Um.** Toutefois, les bardages en bois ne sont pas en eux même interdits.

5. MENUISERIES

Les nouveaux percements dans les bâtiments existants seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, toute nuance de bois, le tout sans être agressif.

Une harmonie sera recherchée entre les différents éléments de menuiserie, d'huisserie et les ouvertures de clôtures d'une même construction.

6. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE AU.12 : STATIONNEMENT

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

En ce qui concerne **l'habitat**, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de

plancher nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant qu'il ne pourra pas être exigé plus de trois places par logement.

Pour les **autres destinations**, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

ARTICLE AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

OBLIGATION DE PLANTATION

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

De plus une préférence sera donnée aux essences locales.

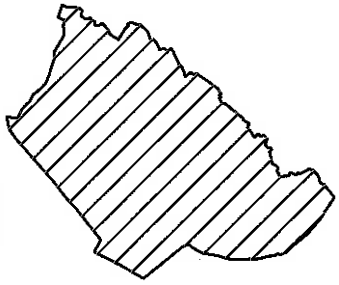
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE :

TART L'ABBAYE



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ELABORATION

Approuvée le :
7 avril 2009

VISA
Date : 28-04-09
Le Maire,

MAIRIE DE TART-L'ABBAYE (Côte-d'Or)

Modifications - Révisions - Mises à jour :

- Elaboration prescrite le 24 mars 2004
- Projet arrêté le 12 février 2008
- PLU approuvé le 7 avril 2009

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
28 AVR. 2009

DOCUMENT TEXTE

PIECE N° 6

Document réalisé par :

Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
16 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tel: 03.80.73.40.50 - FAX: 03.80.72.27.72
e-mail: bafu@wanadoo.fr

COMMUNE DE TART L'ABBAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de TART L'ABBAYE représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4 , R 111-1, R 111-2, R 111-4, R111-15, R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3°- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme et à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

4°- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement de Tart l'Abbaye s'apprécie au regard de l'ensemble du projet sauf pour les articles 6, 7 et 12 qui s'appliquent au tènement foncier d'assiette d'un projet de construction.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de TART L'ABBAYE délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- Zones U : elles couvrent les zones d'habitat récent ou ancien, et comportent deux secteurs particuliers :
Um : abritant une mixité de destination dont de l'habitat, de l'activité agricole et de l'activité économique.
Ui : soumis au risque d'inondabilité.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :
- Zone AU : elle couvre un secteur destiné à l'habitat.

- Zone AUS : elle couvre une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :
Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole.

Elles comprennent un secteur **Ai** soumis au risque d'inondabilité, ainsi qu'un secteur **Anc** de constructibilité limité et comprenant les terrains constituant un espace agricole inséré dans la partie bâtie du village.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :
La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts. Elle comprend un secteur **Ni** compris dans le secteur inondable de l'Ouche et un secteur **Nc** acceptant une constructibilité limitée et permettant la réalisation d'abris d'animaux de loisirs, tant que cela reste limité et compatible avec le caractère naturel du site.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 5 : RAPPELS

1 <u>Archéologie</u> :
De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.
Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R 315.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou déclarations préalables) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes**.
Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement au PLU, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – <u>au moment de l'enquête</u> – dans le cade du porter à connaissance.
Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toutes découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, (Hôtel Chartraire de Montigny, 39 rue de la Vannerie 21000 DIJON ; Tél : 03 80 72 53 18) soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2- L'ordonnance du 8 décembre 2005 réforme le régime des autorisations de construire.
Le nouvel article R.421-1 du Code de l'urbanisme prévoit que toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles qui sont dispensées de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme, et de celles soumises à déclaration préalable, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Donc toutes les constructions nouvelles ne figurant ni dans la liste des constructions dispensées de toute formalités, ni dans celle des constructions exemptées de permis, doivent faire l'objet d'un permis de construire.

A noter que dans le rappel ci-après il n'est pas évoqué le cas des sites classés et secteurs sauvegardés puisqu'il n'en existe pas à TART L'ABBAYE.

Ces listes sont les suivantes :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DISPENSEES DE TOUTES FORMALITES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

En raison de leur nature ou de leur faible importance (R. 421-2)

- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 m ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB ≤ 2 m²
- Habitations légères de loisirs d'une SHON ≤ 35 m² implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé
- Éoliennes d'une hauteur < 12 m
- Piscines dont le bassin a une superficie ≤ 10 m²
- Châssis et serres d'une hauteur ≤ 1,80 m
- Murs d'une hauteur < 2 m
- Clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sauf si le règlement les y soumet expressément, ce qui est le cas à Tart l'Abbaye.
- Mobilier urbain
- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

En raison de leur nature (R. 421-3 et R. 421-4)

- Canalisations, lignes et câbles souterrains
- Murs de soutènement
- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires

En raison de leur caractère temporaire R. 421-5 à R. 421-7. *(Le constructeur est alors tenu de remettre les lieux en leur état initial).*

- Constructions implantées pour une durée ≤ 3 mois.
- Constructions admises pour une durée ≤ 1 an :
  - Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique.
  - Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (1 année scolaire).
  - Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 m d'un chantier.
  - Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation.
- Constructions admises pour la durée du chantier :
  - Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux.
  - Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction.

Nécessitant le secret pour motif de sécurité (R. 421-8)

- Constructions couvertes par le secret de la défense nationale.
- Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté.
- Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE.[1]

Constructions nouvelles (R. 421-9)

- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m²
- Habitations légères de loisirs d'une SHON > 35 m²
- Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 m créant une SHOB ≤ 2 m².
- Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts.
- Murs d'une hauteur ≥ 2 m.
- Piscines d'une superficie ≤ 100 m² non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 m.
- Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une surface au sol ≤2 000 m² sur une même unité foncière.

Travaux sur constructions existantes R. 421-17, *(autres que travaux d'entretien et de réparation ordinaires).*

- Création d'une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m².
- Transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON.
- Ravalement.
- Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9.
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :
  - identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (en vertu du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
  - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

Installations et aménagements (R. 421-23)

- Lotissements non soumis à permis d'aménager (définis à l'article R. 421-9, a, du code de l'urbanisme).
- Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme[2].
- Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle.
- Installation d'une caravane :
  - pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs.
  - constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs.
- Aires d'accueil des gens du voyage.
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités.
- Affouillements d'une profondeur > 2 m et exhaussements d'une hauteur > 2 m, sur une superficie ≥ 100 m2 sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- Coupes ou abattages d'arbres

[1] Sous réserve des dispenses en vertu d'une autorisation relevant d'une autre législation.
[2] Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

PROJETS SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER
Hors secteurs protégés (dans la mesure où il n'existe pas de secteurs protégés à TART L'ABBAYE).

- Lotissements créant plus de 2 lots à construire[3] :
  - prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
  - ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.
- Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
- Terrains de camping :
  - création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
  - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
  - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
- Parcs résidentiels de loisirs :
  - création ou agrandissement
  - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
  - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.
- Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement)
- Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares
- Golfs d'une superficie > 25 hectares
- Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités.
- Affouillements d'une hauteur > 2 m et exhaussements d'une profondeur > 2 m portant sur une superficie ≥ 2 hectares[4].

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Ils relèvent en principe du régime déclaratif sauf lorsqu'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses du bâtiment ou de la façade. Ils sont alors soumis à permis de construire.

CLOTURES

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable dans le champ de visibilité d'un monument historique et dans les zones définies par le PLU.

[3] Sur une période de moins de 10 ans

[4] *Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.*

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Lorsque le permis de construire est soumis pour avis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, il est recommandé de lui soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse.

TITRE II : ZONE URBAINE

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

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

LES ZONES URBAINES SONT :

Zone U : elle couvre les zones d'habitat récent ou ancien, et comporte deux secteurs particuliers :

- Um : abritant une mixité de destination dont de l'habitat, de l'activité agricole et de l'activité économique.

- Ui : soumis au risque d'inondabilité

ZONE U
Zone urbaine

VOCATION DE LA ZONE :

Principalement affectée à l'habitation, cette zone d'habitat mixte regroupant du bâti ancien et les extensions pavillonnaires du village, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, et qui concourent à l'équipement de la commune, le tout dans un tissu urbain globalement assez lâche, aéré et végétalisé.

Elle comporte un **secteur Um** acceptant également l'activité agricole afin de prendre en compte le site d'exploitation existant dans le bourg et un secteur **Ui** soumis au risque d'inondabilité.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, selon les indications faites dans les Fiches Paysage annexées au rapport de présentation.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- constructions à usage agricole sauf en secteur **Um**,
- constructions à usage industriel
- carrières, gravières ou sablières
- les entrepôts commerciaux sauf s'ils sont liés à une activité présente sur la Commune
- dépôt de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés
- les habitations légères de loisirs
- opérations d'ensemble à usage principal d'activités
- terrains de camping
- stationnement isolé de campeur de plus de 3 mois.

ARTICLE U2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

A) Sont autorisés **les affouillements et exhaussements de sol** sous condition qu'ils soient liés à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone ou à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif comme les bassins de rétention par exemple.

B) Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclaration, (y compris à vocation agricole en secteur **Um**),
- toutes les activités économiques non agricoles, (sachant que dans le secteur **Um** les activités agricoles sont autorisées).

C) - Déclaration préalable au titre de **l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005**
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) En application notamment de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située en zone U doivent être précédés d'un **permis de démolir**. Les permis de démolir sont soumis aux articles R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

E) De plus en secteur Ui, les constructions et utilisations du sol doivent répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Ne pas être susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues,
- qu'elle ne comporte pas de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- que le niveau du plancher le plus bas soit situé au moins à 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

F) Enfin, en application de l'article L.111-3 du Code Rural, pour les constructions ou changements de destination des constructions à usage non agricole, des règles d'éloignements différentes des dispositions législatives ou règlementaires sont fixées par le PLU.
Les constructions non agricoles ou non liées ou nécessaires à l'activité agricole ne seront permises qu'en dehors du nouveau périmètre d'inconstructibilité fixé par le document graphique de zonage, à l'exception des extensions de constructions existantes et des constructions affectées aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 Accès et voirie

ACCES

A) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

B) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

C) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public.

VOIRIE

A) Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

B) La longueur des impasses est limitée à **150 m** (tournebride compris).

C) Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements (ou les impasses de plus de 50 m), les impasses comporteront à leur extrémité une **aire permettant aux véhicules de faire demi tour** en une manœuvre soit : un carrefour en T ou un espace pouvant accueillir un cercle de 9 m de rayon tel un tourne bride.

D) Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une **impasse provisoire** qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases, ou de la poursuite de l'extension de l'urbanisation.

E) Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la **possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines** existantes ou éventuelles même lointaines.

ARTICLE U4 Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et au mode d'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité adaptée.

2 ASSAINISSEMENT

2.1 EAUX USEES

A) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des **canalisations raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement**.
Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

B) **Cependant**, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un **assainissement individuel**. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.

C) Sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau qui pourra imposer un **pré traitement des effluents**, l'évacuation des eaux usées non compatibles avec le mode de traitement est interdite.

D) L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2.2 EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.
2.3 EAUX PLUVIALES :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et devront être conformes à la loi sur l'eau.

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une **limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire.**

- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres avant leur rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres

- De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, **elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré sur le terrain autant que possible.**

- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, **avec une limitation du débit rejeté si nécessaire**.

3 AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE U5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE U6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :
- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc.), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

A) **Les constructions à destination de stationnement** :
Elles devront respecter un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement, sauf impératif technique ou de la présence d'une cour d'évolution devant le garage permettant un accès sans danger pour la circulation.

B) Pour les autres constructions :
- soit en respectant un recul d'au moins **3 m** par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement de la rue ou du domaine public sur tout ou partie du bâtiment,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines, les abris de jardin, les constructions ou ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Toute construction édifiée en limite séparative est interdite sauf :
- si elle s'appuie à une **construction déjà implantée en limite** de propriété sur le fond voisin,
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (**permis groupé par exemple**),
- ou s'il s'agit **d'annexes de constructions principales** de 15 mètres le long de la limite au plus et les abris de jardin en outre ne peuvent être implantés en limite qu'à la condition qu'ils ne soient pas implantés dans la prolongation directe d'une baie située en rez de chaussée sur un terrain riverain à moins de 6 m de la limite séparative.

Pour pouvoir être implantées en limite séparative les constructions doivent en outre répondre aux conditions suivantes :
- que leur affectation ne soit ni commerciale, ni artisanale,
- qu'il n'existe qu'une construction par limite séparative,
- le respect de l'article U10.

B) Si elle n'est pas en limite séparative, la construction devra respecter une marge d'isolement telle que la distance (d) comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 m ($4 \leq d \geq H/2$).**

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance (d) comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche

de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (Hb) et doit être au moins égale à 4 mètres (**4 ≤ d ≥ Hb)**.

De plus, dans le cas de façades accueillant **balcons, terrasses ou toitures terrasses**, la distance comptée horizontalement entre le niveau extérieur de la dalle de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 m (2Hp < d ≥ 4m).**

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

C) Les piscines doivent être implantées à au moins 2 m de distance de la limite séparative.

D) Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE U9 Emprise au sol

A) Principe

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 0,40 pour les 600 premiers m² de terrain à bâtir (hors piscines et tennis)
- 0,30 au-delà et jusqu'à 900 m²
- 0,20 au-delà et jusqu'à 1200 m²
- 0,1 au-delà et jusqu'à 5000 m².

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.
Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain privatif}} \leq \text{CES}$$

N'entrent pas dans le calcul :

- Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :
  - Les piscines couvertes ou non couvertes.
  - Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.
  - Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri

d'animaux de petite taille.
- Les tonnelles.

B) En secteur **Um** : il n'est fixé aucun coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U10 Hauteur maximale des constructions

A) En cas de nappe phréatique affleurante
Les niveaux habitables ou non habitables enterrés partiellement ou totalement par rapport au terrain naturel sont interdits.

De plus, la cote du niveau habitable est définie de la manière suivante :
1- Lorsque la cote altimétrique du fond de trottoir est supérieure de 0,50 m à celle du terrain naturel, la cote du niveau habitable pourra être inférieure au niveau de fond de trottoir mais devra être supérieure de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.
2- Dans le cas inverse, la cote du niveau habitable ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir.

B) La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- En secteur **Um** : **9 m à la sablière et 14 m hors tout pour les bâtiments agricoles.** Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².
- Dans le reste de la zone : **7m à la sablière** par rapport au terrain naturel.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :
- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

D) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

E) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur est alors limitée à **5 m** à la sablière par rapport au niveau du terrain voisin.

F) Les constructions édifiées **en limite avec les cheminements piétonniers** ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).

G) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

H) De plus, en secteur Ui, les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits et les règles du secteur doivent se conformer avec les préconisations du PPRI.

ARTICLE U11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

Les constructions, (y compris les annexes) sauf les bâtiments agricoles en secteur **Um**, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région, notamment les chalets.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

En secteur **Um**, l'aspect des bâtiments agricoles devra être adapté au caractère dominant d'habitat dans l'environnement afin de ne pas dénaturer la qualité urbanistique et architecturale du quartier.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-21 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les **Fiches Paysage** jointes en annexes.

2. TOITURES

2.1 Formes de toitures :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie : s'il existe une **pente**, elle doit respecter un **minimum de 35°et un maximum de 55°**.

Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles sont admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou lorsqu'elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
Les **toitures-terrasses** sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles en secteur **Um**.

2.2 Matériaux de couverture pour les toits à pente :

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,

- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés,
- en pierre de lave
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles du secteur **Um** où elles sont autorisées).

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas**.

En secteur **Um**, le fibreciment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activité agricole.

2.3 Percements

Sur les **toitures visibles depuis les rues**, ne sont autorisés que :
- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

2.4 Implantation des antennes et paraboles

Les mâts d'antennes ne doivent pas excéder 4m. Et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, dont aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre, elle n'est soumise ni à permis de construire, ni à déclaration préalable et relève de la gestion interne de l'immeuble.

Si la dimension de l'antenne dépasse quatre mètres et/ou la dimension du réflecteur un mètre, son implantation est soumise à déclaration de travaux et doit respecter les prescriptions du PLU.

A l'intérieur de la zone, les antennes doivent être peintes si nécessaires afin de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
  - soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de **1,60 m**,
  - soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
  - soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
  - soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
  - soit par des haies vives,

Toutefois, les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

- Les éléments de clôture maçonnés seront traités de façon harmonieuse par rapport aux murs de façades des constructions.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 .MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements…) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les **enduits extérieurs** doivent être constitués par un mélange de chaux et de sable du pays, ou par tout autre matériau d'aspect équivalent.

Cependant, les **abris de jardin** peuvent être en bois, ou de couleur verte.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc.;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- Les bardages sauf pour les bâtiments agricoles en secteur **Um.** Toutefois, les bardages en bois ne sont pas en eux même interdits. Cependant, l'élément bois sur les façades des constructions principales ne doit pas aboutir à créer un aspect extérieur non compatible avec l'architecture régionale.

5. MENUISERIES

Les nouveaux percements dans les bâtiments existants seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, toute nuance de bois, le tout sans être agressif.

Une harmonie sera recherchée entre les différents éléments de menuiserie, d'huisserie et les ouvertures de clôtures d'une même construction.

6. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE U12 Stationnement

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

En ce qui concerne **l'habitat**, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant qu'il ne pourra pas être exigé plus de trois places par logement.

Pour les **autres destinations**, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

ARTICLE U13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

OBLIGATION DE PLANTATION

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

De plus une préférence sera donnée aux essences indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites « zone AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

LES ZONES à URBANISER SONT :

-Zone AU : elle couvre un secteur destiné à l'habitat.

-Zone AUS : elle couvre une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

Chapitre I : ZONE AU

Zone à urbaniser

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur, réservée à l'urbanisation future de la commune à vocation principalement d'habitat mais acceptant également quelques activités afin d'obtenir une certaine animation.

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans une opération d'aménagement unique, dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur et dans le respect des orientations d'aménagement.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les carrières, gravières ou sablières
- Les entrepôts commerciaux sauf s'ils sont liés à une activité présente sur la commune
- Les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés
- Les habitations légères de loisirs
- Les opérations d'ensemble à usage principal d'activités
- Les terrains de camping
- Le stationnement isolé de campeur de plus de trois mois.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutes les activités économiques non agricoles et les installations classées soumises à déclaration sont autorisées **sous condition de compatibilité avec un quartier d'habitation** (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives).

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous condition qu'ils soient **liés à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone ou la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** comme les bassins de rétention par exemple.

Enfin, en application de l'article L.111-3 du Code Rural, pour les constructions ou changements de destination des constructions à usage non agricole, des règles d'éloignements différentes des dispositions législatives ou règlementaires sont fixées par le PLU.
Les constructions non agricoles ou non liées ou nécessaires à l'activité agricole ne seront permises qu'en dehors du nouveau périmètre d'inconstructibilité fixé par le document graphique de zonage, à l'exception des extensions de constructions existantes et des constructions affectées aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

Le voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies ouverts à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des impasses est limitée à 150 m (aire de retournement des véhicules compris).

Lorsque les impasses sont destinées à desservir plus de deux logements ou lorsqu'elles font plus de 50 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi tour.

Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une impasse provisoire qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases, ou de la poursuite de l'extension de l'extension de l'urbanisation.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles même lointaines.

ARTICLE AU 4 Desserte par les réseaux

1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité adaptée.

2 ASSAINISSEMENT

2.1 EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement.
Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Cependant dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.

Sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau qui pourra imposer un prétraitement des effluents, l'évacuation des eaux usées non compatibles avec le mode de traitement est interdite.

2.2 EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

2.3 EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non propres

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales polluées telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales polluées avant leur rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres

Les eaux pluviales non polluées telles que les eaux de toitures ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré sur le terrain.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire

ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3 AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et de lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires.

ARTICLE AU 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales de terrains

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc.), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

Les constructions à destination de stationnement devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement, sauf impératif technique ou à justifier de la présence d'une cour d'évolution devant le garge permettant un accès sans danger pour la circulation.

Les autres constructions devront s'implanter :
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement de la rue ou du domaine public sur tout ou partie du bâtiment,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines, les abris de jardin, les constructions ou ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A)Toute construction édifiée en limite séparative est interdite sauf :

- si elle s'appuie à une **construction déjà implantée en limite** de propriété sur le fond voisin,
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (**permis groupé par exemple**),

- ou s'il s'agit **d'annexes de constructions principales** de 15 mètres le long de la limite au plus et les abris de jardin en outre ne peuvent être implantés en limite qu'à la condition qu'ils ne soient pas implantés dans la prolongation directe d'une baie située en rez de chaussée sur un terrain riverain à moins de 6 m de la limite séparative.

Pour pouvoir être implantées en limite séparative les constructions doivent en outre répondre aux conditions suivantes :
- que leur affectation ne soit ni commerciale, ni artisanale,
- qu'il n'existe qu'une construction par limite séparative,
- le respect de l'article AU10.

B) Si elle n'est pas en limite séparative, la construction devra respecter une marge d'isolement telle que la distance (d) comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 m (4≤d≥H/2).**

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance (d) comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (Hb) et doit être au moins égale **à 4 m (4≤d≥Hb).**

C)- De plus, dans le cas de façades accueillant **balcons, terrasses ou toitures terrasses**, la distance comptée horizontalement entre le niveau extérieur de la dalle de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale **à 4 m (2Hp < d ≥ 4m).**

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde corps, débords de toits, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Les piscines doivent être implantées à au moins 2 m de distance de la limite séparative.

Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU 9 Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :
- 0,4 pour les 600 premiers m² de terrain à bâtir (hors piscine et tennis)
- 0,30 au-delà et jusqu'à 900 m²
- 0,20 au-delà et jusqu'à 1200 m²
- 0,1 au-delà et jusqu'à 5000 m²

Le cœfficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.
Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles notamment sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :

Surface occupée ≤ CES
Surface du terrain privatif

N'entrent pas dans le calcul :
- Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :
    - Les piscines couvertes ou non couvertes.
    - Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.
    - Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.
    - Les tonnelles.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) En cas de nappe phréatique affleurante

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés partiellement ou totalement par rapport au terrain naturel sont interdits.
De plus, la cote du niveau habitable est définie de la manière suivante :
1- Lorsque la cote altimétrique du fond de trottoir est supérieure de 0,50 m ou plus à celle du terrain naturel, la cote du niveau habitable pourra être inférieure au niveau de fond de trottoir mais devra être supérieure de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.
2- Dans le cas inverse, la cote du niveau habitable ne pourra pas être inférieure à la cote altimétrique du fond de trottoir.

B) La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder : **7m à la sablière** par rapport au terrain naturel.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :
- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

C) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

D) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

E) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur est alors limitée à **5 m** à la sablière par rapport au niveau du terrain voisin.

F) Les constructions édifiées **en limite avec les cheminements piétonniers** ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).

G) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1.GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région, comme les chalets.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments de rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2. TOITURES

2.1 Formes de toitures :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : s'il existe une **pente** elle doit respecter **un minimum de 35° et un maximum de 55°.**

Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles sont admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou lorsqu'elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les **toitures terrasses** sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures terrasses devront être inaccessibles à moins qu'elles respectent la distance prévue dans l'article 7.

2.2 Matériaux de couverture pour les toits à pente :

Les bâtiments seront couverts :
- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en tuile à emboîtement de tons vieillis nuancés,
- en pierre de lave,
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc ou les tuiles vernies, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants de mauvais aspect de surface , ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles du secteur Um où elles sont autorisées).

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas**.

2.3 Percements

Sur les toitures visibles depuis les rues, ne sont autorisés que :
- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

2.4 Implantation des antennes et paraboles

Les mâts d'antenne ne doivent pas excéder 4 m. Dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur n'excédant pas un mètre, elle n'est soumise ni à permis de construire, ni à déclaration préalable et relève de la gestion interne de l'immeuble.

Si la dimension de l'antenne dépasse quatre mètres et /ou la dimension du réflecteur un mètre, son implantation est soumise à déclaration de travaux et doit respecter les prescriptions du PLU.

Les antennes doivent être peintes si nécessaires afin de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,

- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par des haies vives,

Toutefois, les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôtures maçonnés seront traités de façon harmonieuse par rapport aux murs de façades des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements…) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être constitués par un mélange de chaux et de sable de pays, ou par tout autre matériau d'aspect équivalent.

Cependant les abris de jardin peuvent être en bois, ou de couleur verte.

Sont interdits :
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
- L'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- Les bardages en bois ne sont pas eux-mêmes interdits. Cependant, l'élément bois sur les façades des constructions principales ne doit pas aboutir à créer un aspect extérieur non compatible avec l'architecture régionale.

5. MENUISERIES

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, toute nuance de bois, le tout sans être agressif.
Une harmonie sera recherchée entre les différents éléments de menuiserie, d'huisserie et les ouvertures de clôtures d'une même construction.

6. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE AU 12 Stationnement

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

En ce qui concerne **l'habitat,** que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant qu'il ne pourra pas être exigé plus de trois places par logement.

Pour les **autres destinations**, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Chaque place de stationnement devra respecter les dimensions suivantes :
- longueur : minimum 5,5 m
- largeur : minimum 2,7 m

ARTICLE AU 13 Espace libres et plantations, espaces boisés classés

Obligation de plantation :

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

De plus, une préférence sera donnée aux essences indigènes.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II : ZONE AUS

Zone d'urbanisation subordonnée à une évolution du PLU

CARACTERE DE LA ZONE AUS

La zone AUS est destinée à l'habitat à plus long terme. Elle est inconstructible en application du présent PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU par toute procédure appropriée.

ARTICLE UNIQUE :

Toute construction et occupation du sol est interdite à l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement des autres zones du PLU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement à terme de la dite zone.

Ces équipements publics admis pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, et les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

TITRE IV – ZONE AGRICOLE

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

ZONE A : Zone agricole

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles.

Elle comporte :

- un **secteur Ai** comprenant le secteur inondable de l'Ouche,
- un **secteur Anc** comprenant les terrains constituant un espace agricole inséré dans la partie bâtie du village.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique, urbanistique ou végétal en s'appuyant sur les fiches paysages annexées au rapport de présentation.

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

ARTICLE A1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en secteur inondable **Ai**.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en secteur **Ai** et **Anc**.
- les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré.
- les affouillements
- les exhaussements des sols indispensables :
  - à la réalisation d'une construction ou d'un équipement autorisé dans la limite 0,3 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel
  - aux bassins de rétention.
- et celles énoncées à l'article A 2,

ARTICLE A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

=> Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole et si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation. De plus en **secteur Anc**, elles doivent être liées à un site d'exploitation existant.

=> Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire. De plus, en **secteur Anc**, elles doivent être liées à un site d'exploitation existant**.**

=> En secteur Ai:
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seulement s'il est démontré techniquement que le projet ne pouvait pas se faire hors zone inondable et sous réserve qu'il n'y ait pas occupation humaine permanente.

Le niveau du plancher le plus bas doit se situer au moins à 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

=> Déclaration préalable au titre de **l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005**
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne puisse justifier une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux constructions qu'elles doivent desservir et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe et en capacité suffisante.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 ASSAINISSEMENT

2.1 EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée gravitairement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Si le raccordement gravitaire n'est pas possible, tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.
Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2.2 EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

2.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et devront être conformes à la loi sur l'eau.

Eaux pluviales non propres
En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement préalable des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire (dans le cadre de la loi sur l'eau).

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales propres
De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire

ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3 AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires pour des raisons paysagères sauf difficultés techniques

ARTICLE A5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures, les constructions doivent être implantées soit :

- en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement,
- dans le prolongement de bâtiments existants.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou collectifs, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :
Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

-les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,

-toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Exceptions:

Les abris de jardins peuvent être édifiés en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,2 m hors tout (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain).

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A9 Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions ou des installations ne doit pas excéder par rapport au sol naturel :

- constructions autres qu'agricoles : 5,5 m à la sablière, Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

- constructions agricoles : 9 m à la sablière et 14 m hors tout. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

En **secteur Ai,** les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits et les règles du secteur doivent se conformer avec les préconisations du PPRI.

ARTICLE A11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources…) qui se traduisent par un aspect particulier.

2.TOITURES

Formes de toitures
S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation.
Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de

destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

Matériaux de couverture des toitures à pente
Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Les plaques translucides ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles.

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les toitures des annexes de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les toitures des vérandas et les toits de piscine.

3.MATERIAUX ET COULEURS

Secteurs Ai : les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau.

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements…) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les installations d'ensilage seront recouvertes de matériaux mats.
Les couleurs devront être choisies de manière à faciliter l'intégration paysagère.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale, ou une teinte en harmonie.

Est interdit, l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.

4.CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES OU LES ESPACES PUBLICS

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et l'environnement immédiat.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5.DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte. Elles pourront notamment être masquées par des végétaux.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE A12 Stationnement des véhicules

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

Les espaces de stationnement et de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (véhicule agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

ARTICLE A13 Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés en particulier autour des bâtiments agricoles pour favoriser l'intégration paysagère sans toutefois nuire au caractère fonctionnel du bâtiment.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

ZONE N : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois, forêts et abords des cours d'eau, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Elle comprend :

- un **secteur Ni** sur les berges de l'Ouche, compris dans le secteur inondable de l'Ouche.

- un **secteur Nc** d'espaces naturels en frange d'urbanisation de constructibilité limitée aux abris d'animaux de pré et aux équipements publics ou d'intérêt collectifs liés aux thématiques de l'environnement (ex : une école d'environnement), la culture, ou des projets pédagogiques comme une ferme pédagogique etc.

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

ARTICLE N1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article N 2.

ARTICLE N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement, sont autorisés :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutefois : en secteur Ni à la condition qu'il soit démontré techniquement que le projet ne pouvait pas se faire hors zone inondable et sous réserve qu'il n'y ait pas occupation humaine permanente.
De plus, le niveau du plancher le plus bas doit se situer au moins 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- les abris de jardins de moins de 9 m²,
- les constructions ou installations liées à l'exploitation forestière ou aux activités cynégétiques, sauf en **secteur Nc et Ni**.
-Les aires de stationnement, sauf en **secteur Ni.**

Et seulement en secteur Nc :
- les abris d'animaux de pré et ceux liés aux thématiques de l'environnement (exemple : école ou laboratoire d'environnement), ou de la culture, ou les projets pédagogiques comme une ferme école, etc.

Enfin, en application de l'article L.111-3 du Code Rural, pour les constructions ou changements de destination des constructions à usage non agricole, des règles d'éloignements différentes des dispositions législatives ou règlementaires sont fixées par le PLU.
Les constructions non agricoles ou non liées ou nécessaires à l'activité agricole ne seront permises qu'en dehors du nouveau périmètre d'inconstructibilité fixé par le document graphique de zonage, à l'exception des extensions de constructions existantes et des constructions affectées aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 Accès et voirie

1.ACCES

A) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

C) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à être classées dans le domaine public.

2.VOIRIE

A) Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

B) Les impasses doivent comprendre à leur extrémité une aire de retournement (tournebride compris)

Article N4 Desserte par les réseaux

1 EAU POTABLE

Le raccordement est obligatoire pour les constructions nécessitant une alimentation en eau potable au réseau s'il existe en capacité adaptée, sinon possibilité d'installation individuelle conforme à la législation.

2 ASSAINISSEMENT

2.1 EAUX USEES
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit se raccorder gravitairement au réseau s'il existe en capacité suffisante et en altimétrie adaptée, sinon possibilité d'assainissement individuel.
Lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible et que la construction ou installation doit être raccordée au réseau, tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

2.2 EAUX PLUVIALES
Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur place autant que possible.

3 AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, et des lignes électriques basses tensions, ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE N5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :
- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

Les constructions de plus de 9 m² d'emprise doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou collectifs, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes:
Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Exceptions :
Les abris de jardins n'excédant pas 3,20 m hors tout de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain) peuvent être édifiés en limite séparative.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N9 Emprise au sol

Secteur Nc :
Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,10.

Le cœfficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.
Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles notamment sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :
Surface occupée $\leq$ CES
Surface du terrain privatif

N'entrent pas dans le calcul :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris de jardins,
- Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.
- Les tonnelles.

Dans le reste de la zone :
Il n'est pas fixé de CES

ARTICLE N10 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Par ouvrages techniques et autres superstructures on entend :

- les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation,
- les antennes, les paratonnerres.

La hauteur des constructions ou des installations ne doit pas excéder 5,50 m à la sablière.

Si l'économie du projet le justifie, possibilité d'une hauteur supérieure pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 Aspect extérieur

1.GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois

constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, recherche d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources…) qui se traduisent par un aspect particulier.

2.TOITURES

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35°.
Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles sont admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les éléments de clôture maçonnés seront de la même teinte que les murs de façades des constructions.

3.MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement des façades. Les matériaux et couleurs doivent relever d'une recherche d'interprétation paysagère, par exemple par l'utilisation du matériau « bois ».

Les murs de façade ou de clôtures en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits.

L'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs est interdit.

Secteur Ni : les matériaux utilisés en soubassement devront être résistants à l'eau.

4.DIVERS

Les éléments et installations disgracieux telles que les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte. Ils pourront notamment être masqués par des végétaux.

ARTICLE N12 Stationnement des véhicules

Les espaces de stationnement et de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

ARTICLE N13 Espaces libres et plantations

Des aménagements paysagers pourront être imposés pour favoriser l'intégration paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.