

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE SAINT-AUBIN D'ECROSVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

PIECE n°4 - REGLEMENT

PREFECTURE DE L'EURE

14 JAN. 2020

ARRIVEE

Enquête publique : du 9 au 23 octobre 2019

Approuvée le : 14 décembre 2019

Vu pour être annexé à la DCM du 18 décembre 2019, Le Maire,

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE

SOLIHA Normandie Seine
Urbanistes
11, rue de la Rochette-CS 30 734
27 007 Evreux cedex
Tél : 02 32 39 84 00



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AU (stricte)

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone AUe

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone AUh

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

ANNEXE : GLOSSAIRE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 : champ d'application territorial

Le règlement est établi conformément aux articles R.151-27 à 151-48 du code de l'urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Chapitre 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Article 1 : Règles nationales d'urbanisme applicables

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles R 111 et suivants du Code de l'Urbanisme. En revanche, **sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R 111-2, R 111-4, R 111-5, R 111-6, R 111-25, R 111-27**, qui sont rappelés ici.

Article R 111-2 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.),

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

Article R. 111-4 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.),

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

Article R 111-5 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.),

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R 111-6 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.),

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

Article R 111-25 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.),

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R 111-27 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.),

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

Article 2 : Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent y compris sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Elles sont répertoriées dans une pièce spécifique du présent dossier.

Article 3 : Droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En référence à l'article L 111.11 du Code de l'Urbanisme, inséré par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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

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

Article 5 : Adaptations mineures

Dans chaque zone définie par le PLU, des adaptations mineures des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent être consenties lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont alors accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 6 : Lotissements existants à la date d'approbation du PLU

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU. La commune n'est pas concernée par cette disposition à ce jour.

Article 7 : Principe de spécificité

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations dont certaines sont par ailleurs mentionnées dans les différentes pièces du PLU : servitudes d'utilité publique, code rural, code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, etc.

Chapitre 3 : Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les caractères et vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Les zones sont reportées au plan de zonage du présent dossier.

Le plan de zonage comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 du Code de l'Urbanisme,
- L'emprise des secteurs exposés à des risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines,
- Les sites identifiés par le PLU en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme,

Chapitre 4 : Rappels

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Certaines installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le département.
- 6) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le règlement régit ce cas de figure.
- 7) En référence à l'article L 111.15 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 8) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Chapitre 5 : Destination des constructions : définitions

9 types de destination figurent dans les formulaires de demande de permis de construire

1. Habitation

Les constructions à destination d'habitation regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

2. Hébergement hôtelier

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement.

Cette disposition peut être identifiée lors du permis de construire. La transformation ultérieure du bâtiment hôtelier, si elle s'accompagne de travaux, est soumise à permis de construire puisqu'elle en change la destination.

3. Equipements collectifs

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liées à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulières), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

4. Commerce et artisanat

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services qui sont exercées par un entrepreneur pour son propre compte.

Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :

Alimentation ; Services ; Production ; Bâtiment De plus, l'entreprise « artisanale » ne doit pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée). (source : chambre des métiers de l'Eure – 2005)

5. Bureaux et services

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises. Ce groupe recouvre partiellement d'autres catégories (activités industrielles, artisanales et commerciales par exemple).

6. Constructions à destination industrielle

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

7. Entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés.

8. Stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

9. Constructions agricoles

Sont considérées les constructions et installations liées à l'exercice des activités agricoles, lesquelles sont définies à l'article L 311.1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Chapitre 6 : Procédures

1. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

2. Archéologie préventive

Lorsque la présence de vestiges archéologiques est présumée, les constructions et installations de toute nature pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA.

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone recouvre les parties bâties constituées du Village, du Bout de la Ville et du Mesnil Broquet, intégrant les récentes extensions. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe l'ensemble des services et équipements de proximité et accueille des activités compatibles. La zone UA est une zone équipée qui peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

Article UA1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, d'entrepôt ou agricole.

Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article UA2.

L'ouverture de carrières et sites d'extraction.

Les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux visés à l'article UA2.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes ;

Le stationnement des caravanes et de mobil-homes ;

L'installation d'habitations légères de loisirs ;

Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.

Le comblement des mares.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, huiles de vidanges, etc.

Article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles UA3 à UA13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et ne dépassant pas :

- ✂ 300 m² de surface de plancher en cas de commerce,
- ✂ 300 m² de surface de plancher pour tout autre bâtiment d'activité

Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable, conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- ✂ être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat

✂ dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne, telles que boulangerie, blanchisserie, laverie...

✂ qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.

✂ que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

L'extension et la modification des installations classées, à condition :

✂ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

✂ et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur réhabilitation, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone, tel que précisé aux alinéas précédents.

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Article UA3 : Accès et voirie

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

Toute opération d'urbanisation, de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité

suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les routes départementales hors agglomération.

Pour les accès nouveaux, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies avec des pans coupés sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement - Eaux usées :

Deux cas se présentent :

Cas 1 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement non-collectif au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, l'assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.
- Tout projet fera l'objet d'une étude de sol permettant de statuer sur la filière d'assainissement individuel la mieux adaptée et doit être réalisée pour chaque projet de construction.
- Pour toute création de lotissement ou groupe de constructions, une étude sol destinée à déterminer les possibilités et les dispositifs d'assainissement devra être préalablement étudiée.

Cas 2 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement collectif existant ou projeté au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires d'activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article UA5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques à l'exception des chemins ruraux.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Dans ce cas tout nouvel accès direct sur la voie publique est interdit.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de trois mètres.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées.

Article UA8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UA9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les constructions ne dépassera pas 50% de l'unité foncière (annexes non comprises).

Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, et à la reconstruction après sinistre, sous réserve de non aggravation par rapport à la règle.

Article UA10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 8 mètres.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve toutefois de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions.

Les croupes sont autorisées.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20m².

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

Les abris de jardin ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les constructions à usage d'activité

Les constructions doivent comporter :

- Soit une toiture composée de deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°.
- Soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.
- Soit une toiture à la Mansard, sous réserve d'un rapport direct avec l'habitat environnant

Les matériaux et couleurs de couverture seront des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité ; le noir et le blanc purs sont interdits.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m maximum.

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.
 - soit des murs enduits.
- soit des murs en brique ou en bauge.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement ou en bordure de voie ouverte au public :

- leur hauteur ne sera pas supérieure à 2.00 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux dans le cas de murs en bauge, en brique. En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.
- en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Article UA12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m, accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

- Pour les constructions à vocation artisanale, de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.

Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m de surface de vente.

- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

En bordure des zones A (zone agricole) et N (naturelle), une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151.23 par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est référencée au plan par l'indice AU.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU constitue une réserve foncière qui permettra de faire face en tant que de besoin aux demandes de constructions pour les années à venir, au regard des projets d'équipement et de développement de la commune. Elle comprend des secteurs situés dans le prolongement des zones à vocation principale d'habitat au Village, au Bout de la Ville et au Mesnil Broquet. La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

Article AU1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2 est interdit notamment le comblement des mares.

Article AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Article AU3 : Accès et voirie

Pas de prescription particulière.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription particulière.

Article AU5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière

Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

Article AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AU9 : Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article AU10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article AU12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription particulière.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, installation, aire de jeux ou de stationnement doivent faire l'objet d'un entretien régulier et correct.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe est référencée au plan par l'indice AUe.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUe se situe au Village et correspond à la volonté de permettre le développement du pôle mairie – écoles, dans le prolongement direct de celui-ci. Elle est amenée à recevoir des équipements collectifs.

Article AUe1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, d'entrepôt ou agricole.

Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article AUe2.

L'ouverture de carrières et sites d'extraction.

Les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 de code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux visés à l'article AUe2.

- ✗ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes ;
- ✗ Le stationnement des caravanes et de mobil-homes ;
- ✗ L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✗ Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.

Le comblement des mares.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, huiles de vidanges, etc.

Article AUe2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUe3 à AUe13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions et installations nécessaires au développement et au fonctionnement d'équipements collectifs.

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Tout projet doit en outre être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1a du PLU

Article AUe3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie seront étudiés à l'échelle de l'ensemble de la zone et des conséquences sur le trafic local ; le projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement voulues par la commune et portées dans la pièce 1a du PLU.

En outre, il est rappelé que :

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

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies avec des pans coupés sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AUe4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement - Eaux usées :

Deux cas se présentent :

Cas 1 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement non-collectif au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, l'assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.
- Tout projet fera l'objet d'une étude de sol permettant de statuer sur la filière d'assainissement individuel la mieux adaptée doit être réalisée pour chaque projet de construction.

Cas 2 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement collectif existant ou projeté au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AUe5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques à l'exception des chemins ruraux.

Article AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de cinq mètres. Néanmoins la construction des annexes en limite séparative est autorisée.

Article AUe8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AUe9 : Emprise des constructions

Non réglementé.

Article AUe10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

Article AUe11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

- soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 25°
- soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.
- soit une toiture à la Mansard, sous réserve d'un rapport direct avec l'habitat environnant

Les matériaux et couleurs de couverture seront en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.
- soit des murs enduits.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement ou en bordure de voie ouverte au public :

- leur hauteur ne sera pas supérieure à 1.50 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux (exemple : mur en bauge traditionnel)
- en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...).

Article AUe12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m, accès compris.

En outre, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.

Article AUe13 : Espaces libres et plantations

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce 1a) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151.23 par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

La zone AUh est référencée au plan par l'indice AUh.

CARACTERE DE LA ZONE : *La zone AUh se situe au Village et au hameau du Mesnil Broquet. Elle concerne des espaces urbanisables à court terme, permettant la densification des pôles bâtis constitués, leur développement raisonné et la définition de limites urbaines cohérentes.*

La zone AUh a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par la commune.

AUh1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, d'entrepôt ou agricole.

Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article AUh2.

L'ouverture de carrières et sites d'extraction.

Les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux visés à l'article AUh2.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes ;

Le stationnement des caravanes et de mobil-homes ;

L'installation d'habitations légères de loisirs ;

Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.

Le comblement des mares.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, huiles de vidanges, etc.

AUh2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les ensembles de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, qui respecte les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité.

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Article AUh3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie seront étudiés à l'échelle de l'ensemble de la zone et des conséquences sur le trafic local ; le projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement voulues par la commune et portées dans la pièce 1a du PLU.

En outre, il est rappelé que :

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

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Pour les accès nouveaux, en cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies avec des pans coupés sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AUh4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement - Eaux usées

Deux cas se présentent :

Cas 1 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement non-collectif au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, l'assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.
- Tout projet fera l'objet d'une étude de sol permettant de statuer sur la filière d'assainissement individuel la mieux adaptée doit être réalisée pour chaque projet de construction.
- Pour toute création de lotissement ou groupe de constructions, une étude sol destinée à déterminer

les possibilités et les dispositifs d'assainissement devra être préalablement étudiée.

Cas 2 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement collectif existant ou projeté au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires d'activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Collecte des déchets

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Article AUh5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AUh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Article AUh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de trois mètres.

Article AUh8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AUh9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUh10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Article AUh11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions. Les croupes sont autorisées.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20m².

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Clôtures :

Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m maximum.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- des clôtures composites, dans ce cas la hauteur est limitée à 1,50m

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Article AUh12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m, accès compris.

En outre, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Article AUh13 : Espaces libres et plantations

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce 3) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151.23 par une trame spécifique au plan de zonage pourront intégrer des aménagements qui permettent ponctuellement l'ouverture d'un accès pour la desserte de l'opération d'ensemble ou l'intégration de cheminements doux.

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est référencée au plan par l'indice A.

CARACTERE DE LA ZONE : *La zone A est une zone de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture, ainsi que les corps de ferme jugés viables au moment de l'élaboration du PLU. Elle couvre une grande partie du territoire communal et doit permettre le développement de l'activité agricole.*

Article A1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit notamment le comblement des mares.

Article A2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les dispositions de la zone U (articles 3 à 14).

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m2 d'emprise au sol.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition

- qu'elles soient limitées à 50m2 d'emprise au sol au total.
- deux annexes sont autorisées par parcelle
- elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain..

Article A3 : Accès et voirie

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

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur les routes départementales hors agglomération.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon en retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies avec des pans coupés sauf en cas d'impossibilité technique.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement - Eaux usées

Deux cas se présentent :

Cas 1 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement non-collectif au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, l'assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.
- Tout projet fera l'objet d'une étude de sol permettant de statuer sur la filière d'assainissement individuel la mieux adaptée doit être réalisée pour chaque projet de construction.

- Pour toute création de lotissement ou groupe de constructions, une étude sol destinée à déterminer les possibilités et les dispositifs d'assainissement devra être préalablement étudiée.

Cas 2 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement collectif existant ou projeté au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article A5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

A l'exception des équipements collectifs, les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques à l'exception des chemins ruraux.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article A9 : Emprise des constructions

Pas de prescription particulière.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation n doit excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

La hauteur des autres bâtiments ne dépassera pas 15 mètres.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Des couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions.

Les croupes sont autorisées.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions et aux abris de jardin de moins de 20m².

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m maximum.

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.
- soit des murs enduits.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement ou en bordure de voie ouverte au public :

- leur hauteur ne sera pas supérieure à 1,50 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux (exemple : mur en bauge traditionnel)
- en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...).

Article A12 : Stationnement des véhicules

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

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le Thuya Les silos ou les hangars importants doivent être masqués par la plantation d'un rideau d'arbres choisis dans la liste des essences locales.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151.23 par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est référencée au plan par l'indice N.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone naturelle visant la protection et la mise en valeur du site, de l'environnement et des paysages.

Elle couvre de vastes espaces non bâtis correspondant à l'essentiel des parties boisées de la commune.

Elle concerne aussi des espaces sensibles au ruissellement au niveau du Mesnil Broquet ainsi que les espaces sujets au risque de mitage depuis la RD39.

Elle intègre en outre des parcelles et secteurs bâtis de taille limitée, enclavés dans l'espace à dominante agricole sur Phipou et Coquerel, ainsi que les abords de la Voie Verte au sud de la commune.

Au Village, elle concerne le site du Château, ses abords non bâtis et la perspective monumentale vers Phipou. Par ailleurs, elle garantit la protection des deux thalwegs ainsi que la préservation des espaces bâtis très peu denses qui se caractérisent en outre par la présence de parcs plantés.

Dans cette zone, seuls l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisés, ainsi que le changement de destination ou la reconstruction pour un usage équivalent ou compatible avec le caractère de la zone.

Article N1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2 est interdit notamment le comblement des mares.

Article N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués.

La rénovation, réhabilitation des habitations existantes

Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m² d'emprise au sol.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition

- qu'elles soient limitées à 50m² d'emprise au sol au total.
- deux annexes sont autorisées par parcelle
- elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.

Dans le secteur Na, seuls sont autorisées la réalisation d'un abri d'animal à condition :

- Qu'il soit limité à 50 m² d'emprise au sol au total
- Un seul par unité foncière et au sein de la zone d'implantation délimitée sur le plan de zonage.

La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Les articles N5 à N13 pourront alors ne pas être appliqués s'ils rendent la construction impossible.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Article N3 : Accès et voirie

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

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les voies départementales hors agglomération.

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon en retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.).

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement - Eaux usées

Deux cas se présentent :

Cas 1 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement non-collectif au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, l'assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.
- Tout projet fera l'objet d'une étude de sol permettant de statuer sur la filière d'assainissement individuel la mieux adaptée doit être réalisée pour chaque projet de construction.
- Pour toute création de lotissement ou groupe de constructions, une étude sol destinée à déterminer les possibilités et les dispositifs d'assainissement devra être préalablement étudiée.

Cas 2 : Le projet s'inscrit dans une zone d'assainissement collectif existant ou projeté au titre des dispositions en vigueur :

- Dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les nouvelles constructions (annexes) doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions (annexes) peuvent être implantées en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées.

Article N8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article N9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article N10 : Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

En secteur Na, la hauteur des abris d'animaux est limitée à 3,20 mètres.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas déjà ces règles, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extensions.

Les croupes sont autorisées.

Les couvertures monopentes sont autorisées avec une pente minimale de 25° à la condition qu'il s'agisse de bâtiments accolés (annexes, garages, etc.) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions et aux abris de jardin de moins de 20m².

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale.

En secteur Na, les abris d'animaux seront composés de matériaux en bois avec un côté non fermé, une toiture utilisant des matériaux qui s'intègrent à l'environnement, sont exclues le bac acier couleur acier

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m maximum.

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.
- soit des murs enduits.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement ou en bordure de voie ouverte au public :

- leur hauteur ne sera pas supérieure à 1,50 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux (exemple : mur en bauge traditionnel)
- en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions de toute nature dès lors que le projet favorise l'éclairage naturel direct ou indirect des pièces de vie et l'utilisation des énergies renouvelables (par exemple : verrières, panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Article N12 : Stationnement des véhicules

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

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc....mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le Thuya et le laurier palme sont interdits.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ANNEXE

GLOSSAIRE

ACCES

L'accès correspond à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Il s'agit soit de la limite donnant directement sur la voie (telle que portail ou porte de garage), soit de l'espace sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage (telle que bande d'accès).

ACTIVITES AGRICOLES (Article L 311-1 du Code Rural)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L 7 22-1 et L 7 22-20 .

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements sont soumis à une autorisation préalable à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 m (bassins, travaux de remblai et de déblai...)

AIRE DE STATIONNEMENT

Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Cette catégorie regroupe les parcs de stationnement publics ou privés, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, les aires de stockage des véhicules, non soumis au régime des installations classées pour l'environnement, les aires d'exposition ou de vente de caravanes...

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale.

Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, mûr de clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU, peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. d'une hauteur maximale de 3 m 50 au faîtage ou totale.

CAMPING

Le camping est défini comme une activité de loisirs. Cette dernière est temporaire et/ou saisonnière. Cet élément permet de distinguer le campeur du nomade.

L'abri du campeur est caractérisé par l'absence de moyens de mobilité propres (roues). Il est également transportable et démontable.

La réglementation relative au camping est définie aux articles L 443 -1 et R 443 -6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces dispositions, le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

En dehors des terrains aménagés, le maire peut, par arrêté, interdire le camping dans certaines zones déterminées.

CARAVANE

(Article R 443 -2 et suivants du code de l'urbanisme)

La caravane est le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou pour l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain,

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés,
- b) A l'intérieur des terrains désignés à l'article R 444-3 b et c,
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R 443 -13 ou
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443 -10 (tranquillité des habitants, nuisances paysagères, risques), à la demande ou après avis du conseil municipal.

L'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris après avis de la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Lorsqu'il n'y a pas de terrains aménagés sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement desdites caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage

COMBLE

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou à déclaration préalable.

Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension etc.) exécutés sur des constructions existantes.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES BOISES CLASSES

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Sauf précision contraire des orientations d'aménagement par secteur, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Les surfaces dédiées à la réalisation des dispositifs d'assainissement ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts exceptés lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysager et sont accessibles au public.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif, notamment les maisons familiales et les villages de vacance. En aucun cas une construction de ce type ne peut être implantée de manière isolée.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points les plus hauts de la construction par rapport au sol naturel (niveau du sol existant avant travaux).

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n°7 6-663 du 19 /0 7 /19 7 6).

Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Voir les articles L 442-1 à L 442-2 et R 442-1 à R 442-14 du Code de l'Urbanisme.

Les catégories d'installations et travaux divers sont :

- ✂ les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- ✂ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- ✂ les garages collectifs de caravanes
- ✂ les affouillements et exhaussements des sols.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine

MARGE DE RECU ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement ; Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les deux termes « occupation » et « utilisation » permettent de regrouper tous les types d'opérations. Ainsi, par exemple, une construction est une occupation et une aire de stationnement de surface est une utilisation du sol.

De plus, ils concernent le sol et le sous sol. Un parking souterrain ou les constructions en volume sont des occupations et utilisations du sol.

Cette notion correspond également à une occupation ou une utilisation physique du sol. En effet, les règles affectant ces utilisations ou occupations du sol s'appliquent indépendamment de la qualité du propriétaire ou de la date d'acquisition du bien.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les occupations et utilisations du sol. Certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Par exemple, l'autorisation ou l'interdiction de certains types de cultures relève du code rural, la publicité et les enseignes sont soumises à une réglementation spécifique ...

OPERATIONS D'ENSEMBLE OU GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine (AFU) de remembrement.

PARCS D'ATTRACTIONS, AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Parcs publics, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, golfs, kartings etc.

Ces opérations ne doivent pas comporter des constructions ou ouvrages soumis à permis de construire.

REHABILITATION

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBIL HOME) ET HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Selon la norme Afnor 5 6-410, la résidence mobile de loisirs est :

- Un véhicule de loisirs, habitable et transportable.
- Destiné à une occupation temporaire ou saisonnière.
- Ne satisfaisant pas aux exigences pour la construction

Sous peine de perdre son statut de mobil home et d'être soumis à la législation plus contraignante des Habitations Légères de Loisirs (HLL, type chalets, sans roues), la résidence mobile de loisirs doit en plus :

- Avoir une surface ne dépassant pas 40 m²;
- Conserver en permanence ses moyens de mobilité et pouvoir être retirée de son emplacement par l'un des 4 côtés.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (salles exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les règles relatives au stationnement sont différenciées en fonction de la destination des constructions.

SURFACE DE PLANCHER**TERRAIN NATUREL**

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA).