Commune de

THIBERVILLE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 11/05/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Thiberville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 26/02/2020
APPROUVÉ LE : 11/05/2021

Dossier
11/05/2021

réalisé par

auddicé urbanisme

Auddicé Urbanisme
186 Bd François 1er
76600 LE HAVRE
02 35 46 55 08

Commune de

Thiberville

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

auddicé

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. PREAMBULE 5
1.1. Champ d'application territorial 6
1.2. Division du territoire en zones 6
1.3. Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme 6
1.4. Contenu du règlement 9

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES 11
2.1 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol 12
2.2 Dispositions diverses 12
2.3 Articles réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables nonobstant les dispositions du PLU 12
2.4 Archéologie 13
2.5 Risques naturels et technologiques 14
2.6 Adaptations mineures et dérogations 15
2.7 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique 16
2.8 Obligations de stationnement 19
2.9 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division 21
2.10 Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales 21

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23
Dispositions applicables au secteur Uc 25
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 26
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27
Section 3 : Equipements et réseaux 31
Dispositions applicables au secteur Ua 33
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 34
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 35
Section 3 : Equipements et réseaux 39
Dispositions applicables au secteur Uh 41
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 42
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 43
Section 3 : Equipements et réseaux 47
Dispositions applicables au secteur Uec1 49
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 50
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 50
Section 3 : Equipements et réseaux 54
Dispositions applicables au secteur Uec2 56
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 57
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
Section 3 : Equipements et réseaux 60
Dispositions applicables au secteur Ueq 62
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 63
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 63
Section 3 : Equipements et réseaux 66

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 68
Dispositions applicables à la zone AUa 70
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 71

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
Section 3 : Equipements et réseaux 75
Dispositions applicables à la zone AUec 77
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités 78
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
Section 3 : Equipements et réseaux 81

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 83

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 84
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
Section 3 : Equipements et réseaux 89

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 91

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 92
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92
Section 3 : Equipements et réseaux 95

CHAPITRE 7. ANNEXES 97

7.1 ANNEXE 1 : LEXIQUE 98
7.2 ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION 101
7.3 ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE 104
7.4 ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE 111
7.5 ANNEXE 5 : CHANGEMENTS DE DESTINATION 116
7.6 ANNEXE 6 : PATRIMOINE BÂTI 120
7.7 ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME 123

CHAPITRE 1. PREAMBULE

1.1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Thiberville.

1.2. Division du territoire en zones

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ **Les zones urbaines** (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ **Les zones à urbaniser** (indicées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R. 151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- ✓ **Les zones agricoles** (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R. 151-22) ;
- ✓ **Les zones naturelles et forestières** (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

1.3. Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

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

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.
La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**
  Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :
  - ✓ Logement :
    La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
  - ✓ Hébergement :
    La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**
  Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :
  - ✓ Artisanat et commerce de détail :
    La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  - ✓ Restauration :
    La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
  - ✓ Commerce de gros :
    La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
    La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
  - ✓ Hébergement hôtelier et touristique :
    La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**
  Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :
  - ✓ Industrie :
    La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - ✓ Entrepôt :
    La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - ✓ Bureau :
    La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - ✓ Centre de congrès et d'exposition
    La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Exploitations agricoles :**
  La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **Exploitations forestières :**
  La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.4. Contenu du règlement

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme,

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-31,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule (Chapitre 1),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 2),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Chapitre 3), aux zones à urbaniser (Chapitre 4), aux zones agricoles (Chapitre 5) et aux zones naturelles (Chapitre 6) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Chapitre 7) comprenant :
    - Un lexique,
    - Des recommandations sur l'organisation,
    - Des recommandations architecturales,
    - Des recommandations paysagères,
    - Une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme,
    - Les références réglementaires du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

2.1 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'urbanisme.
- Le Code de l'urbanisme.

2.2 Dispositions diverses

Conformément au Code de l'urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme à l'exception :
    a. De ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
    b. De ceux qui sont soumis à permis de construire,
    c. De ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
5. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment,** détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

2.3 Articles réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables nonobstant les dispositions du PLU

■ Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme :

Article R.111-2 :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-25 :
« 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. »

■ Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 :
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.4 Archéologie

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du Code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du Code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- Toute demande de travaux (permis de construire, d'aménager, …) portant sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare ;

- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du Code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du Code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du Code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2.5 Risques naturels et technologiques

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 et de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

■ Le risque de cavité souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent : il s'agit des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter : tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Extrait de la légende du règlement graphique :

Cavités souterraines :

Zone à risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines

Les informations relatives au risque lié à la présence cavités souterraines sont disponibles sur le site de l'Atlas des cavités souterraines de l'Eure (http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines).

Le risque inondation par ruissellement :

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. Dans la bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement reportée au plan de zonage, des règles particulières sont à respecter.

Extrait de la légende du règlement graphique :

Axes de ruissellement :

Axe de ruissellement avec périmètre de danger (10 mètres)

Le risque inondation par débordement :

Le plan de zonage identifie certains secteurs qui sont inconstructibles en raison d'un risque inondation lors des épisodes pluvieux importants.

Extrait de la légende du règlement graphique :

Risques d'inondation :

Secteurs inconstructibles en raison du risque d'inondation au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Le risque de nuisances sonores :

La RD.613 est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments concernant les habitations, les établissements scolaires, les établissements de santé et les hôtels est requis.

2.6 Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

2.7 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Eléments patrimoniaux identifiés (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

En cas de projet de démolition, partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. **La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :**

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents. Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés doivent respecter la volumétrie du bâtiment existant et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.
- les détails architecturaux de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, …), les modénatures (corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, …), les soubassements et les souches de cheminée. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine doivent être conservés (linteaux, bandeaux, modénatures, …).
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, …).
- le respect du matériel initial pour les charpentes.
- le format des ouvertures, généralement plus hautes que larges, le rythme des ouvertures et leur ordonnancement sur les façades et / ou toitures.

Pour la préservation de ces éléments, sont interdits :

- les matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégralité de l'édifice (fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles mécaniques, …),
- les panneaux solaires ou photovoltaïques,
- les sous-toitures goudronnées ou non respirantes,
- la peinture sur brique.

Pour toutes les églises affectées ou désaffectées, en plus des prescriptions précédentes :

- le percement de nouvelles ouvertures est interdit,
- les châssis de toit sont interdits,
- les voûtes lambrissées doivent être restaurées si elles existent,
- pour les églises romanes, les mortiers et enduits anciens doivent être préservés,
- les matériaux initiaux de couverture devront, si possible, être utilisés.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle est incompatible avec les caractéristiques des éléments identifiés.

Les murs de clôtures traditionnels doivent être conservés et leurs matériaux caractéristiques de l'architecture locale doivent être maintenus apparents (briques, pierre calcaire, bauge, silex, …).

La localisation des ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, est présentée en annexe 6 du présent règlement écrit.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine naturel présentant une qualité paysagère et/ou écologique identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité d'arracher pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments :

- **Les arbres isolés, haies et alignements d'arbres :**
  - Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essences locales, à proximité immédiate de l'arbre abattu ;
  - Un recul minimal de 10 mètres par rapport aux haies et alignements boisés est imposé pour les nouvelles constructions principales et les annexes.

- **Les vergers, cours plantées et espaces paysagers :**
  - Les surfaces identifiées sur le règlement graphique devront être conservées par unité foncière ;
  - La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger est autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le règlement graphique.
- **Les mares :**
  - Tout comblement est interdit. En conséquence, les débits de fuite de ces mares et ouvrages hydrauliques doivent être maintenus et préservés de toute obstruction ;
  - Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des mares identifiées est imposé pour toutes les nouvelles constructions principales et les annexes. Cette prescription ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux changements de destination et aux bâtiments d'intérêt collectif et des projets déclarés d'utilité publique, ainsi qu'aux extensions, dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas la distance entre l'ensemble de la construction et la mare.
- **Les secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides :**
  - Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites, sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du PLU, permettent d'identifier de manière plus fine des zones humides ou établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet ;
  - Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, aux nouvelles constructions de la zone Urbaine (Uc, Ua, Uh, Uec1, Uec2 et Ueq) et à l'extension et aux annexes des constructions existantes. Toutefois, 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.

Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du Code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale ;
- Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) ;
- Emprise au sol du bâti existant >50m² ;
- Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) ;
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière ;
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière ;
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée ;
- Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, …) ;
- Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement.

2.8 Obligations de stationnement

Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les

établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, *« lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte »*.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- ✓ *pour les extensions de construction :*

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- ✓ *pour les changements de destination :*

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- ✓ *pour les travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.
Article L.151-33 du Code de l'urbanisme :
« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Modalités de réalisation :
Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements

réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

2.9 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

2.10 Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau, etc.). La perméabilité des sols sera recherchée.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg, etc.) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m3 d'eau par tranche de 20 m² d'emprise imperméabilisée.
- Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U correspond à la zone d'habitat, d'équipements et d'activités du territoire. Elle délimite les parties actuellement urbanisées du bourg, et comprend les espaces à vocation d'habitat, les équipements publics et les activités économiques. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

Le PLU comporte :

- **Un secteur Uc, urbain central à vocation principale d'habitat,** il s'agit de l'entité urbaine du centre-bourg de Thiberville, cœur historique qui regroupe des constructions traditionnelles à destination d'habitat, d'activités économiques, de services et d'équipement.
- **Un secteur Ua, urbain aggloméré à vocation principale d'habitat,** regroupant les extensions du centre-bourg historique, à vocation principale d'habitat, souvent en lotissement.
- **Un secteur Uh, urbain de hameau à principale d'habitat,** regroupant les constructions de la Vallée, à vocation principale d'habitat.
- **Un secteur Uec1, urbain économique à vocation artisanale, commerciale et tertiaire,** regroupant les secteurs urbanisés réservés aux activités économiques artisanales, commerciales ou industrielles.
- **Un secteur Uec2, urbain économique à vocation artisanale, commerciale et tertiaire,** regroupant les constructions de la zone artisanale implantée au Nord de la RD.613.
- **Un secteur Ueq, urbain à vocation d'équipement,** regroupement le collège et le stade.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone U. Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Dispositions applicables au secteur Uc

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE Uc 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service :
  - Commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - Industrie,
  - Entrepôts.

ARTICLE Uc 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activités de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires d'une emprise au sol inférieure à 250 m² à condition :
  - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, repérées au plan de zonage, tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne sont pas obstacle au passage de l'eau.
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.
- Les nouvelles constructions et les extensions si elles sont éloignées au maximum des axes de ruissellement et si elles sont surélevées.

Sont notamment interdits dans la bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement reportée au plan de zonage :

- Toute construction si les dispositions nécessaires à la mise hors d'attente des inondations ne sont pas prises,
- Les remblais,
- Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus…) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques,
- Les constructions sur sous-sol,
- Les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins, …).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uc 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction à usage d'habitation :
  - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
  - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 m.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques si la façade sur rue correspond au pignon de la construction,
- Dans le prolongement des fronts bâtis existants le long des voies, qu'ils soient implantés à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE Uc 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont exposées.

- *Interdictions :*
  - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
  - Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
  - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
  - Les bardages brillants,
  - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
  - Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, sauf en limites séparatives,
  - Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

- *Prise en compte des caractéristiques architecturales locales*

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état par exemple…).

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : la longueur des façades des constructions doit être supérieure à celle des pignons,

- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre/silex par exemples).

- *Façades*

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état…). Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

- *Toitures*

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques ou parements apparents.
- De murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles.

Les clôtures donnant sur une emprise publique auront une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

- *Divers*

Les dispositifs type coffrets EDF doivent être positionnés en limite séparative avec les emprises publiques et faire l'objet d'intégration paysagère.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE Uc 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée de trois types d'essences locales de façon à créer un panachage qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager.

Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Pour les opérations groupées d'au moins 8 lots, une surface d'au moins 8% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces publics d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées accueillant au moins 8 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE Uc 6 : STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Uc 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

- *Mobilités douces*

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Uc 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

Dispositions applicables au secteur Ua

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE Ua 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service :
  - Commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - Industrie,
  - Entrepôts.

ARTICLE Ua 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activités de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires d'une emprise au sol inférieure à 250 m² à condition :
  - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, repérées au plan de zonage, tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne sont pas obstacle au passage de l'eau.
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.
- Les nouvelles constructions et les extensions si elles sont éloignées au maximum des axes de ruissellement et si elles sont surélevées.

Sont notamment interdits dans la bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement reportée au plan de zonage :

- Toute construction si les dispositions nécessaires à la mise hors d'attente des inondations ne sont pas prises,
- Les remblais,
- Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus…) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques,
- Les constructions sur sous-sol,
- Les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins, …).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ua 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction à usage d'habitation :
  - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
  - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques si la façade sur rue correspond au pignon de la construction,
- Dans le prolongement des fronts bâtis existants le long des voies, qu'ils soient implantés à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
- En retrait de 3 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE Ua 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont exposées.

- *Interdictions :*
  - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
  - Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
  - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
  - Les bardages brillants,
  - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
  - Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, sauf en limites séparatives,
  - Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

- *Prise en compte des caractéristiques architecturales locales*

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état par exemple…).

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : la longueur des façades des constructions doit être supérieure à celle des pignons,
- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre/silex par exemples).

- *Façades*

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état…). Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

- *Toitures*

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- *Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques ou parements apparents.
- De murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles.

Les clôtures donnant sur une emprise publique auront une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

- *Divers*

Les dispositifs type coffrets EDF doivent être positionnés en limite séparative avec les emprises publiques et faire l'objet d'intégration paysagère.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE Ua 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée de trois types d'essences locales de façon à créer un panachage qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

En limite avec une zone A, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager.

Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Pour les opérations groupées d'au moins 8 lots, une surface d'au moins 8% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces publics d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées accueillant au moins 8 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE Ua 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Ua 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

- *Mobilités douces*

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ua 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

Dispositions applicables au secteur Uh

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE Uh 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service :
  - Commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - Industrie,
  - Entrepôts.

ARTICLE Uh 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activités de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires d'une emprise au sol inférieure à 250 m² à condition :
  - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, repérées au plan de zonage, tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uh 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction à usage d'habitation :
  - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
  - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- En retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE Uh 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont exposées.

- *Interdictions :*
    - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
    - Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
    - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
    - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
    - Les bardages brillants,
    - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
    - Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
    - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, sauf en limites séparatives,
    - Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

- *Prise en compte des caractéristiques architecturales locales*

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état par exemple…).

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : la longueur des façades des constructions doit être supérieure à celle des pignons,
- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre/silex par exemples).

- *Façades*

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état…). Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

- *Toitures*

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques ou parements apparents.
- De murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles.

Les clôtures donnant sur une emprise publique auront une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

Annexes
Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

- *Divers*

Les dispositifs type coffrets EDF doivent être positionnés en limite séparative avec les emprises publiques et faire l'objet d'intégration paysagère.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE Uh 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée de trois types d'essences locales de façon à créer un panachage qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

En limite avec une zone A, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager.

Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Pour les opérations groupées d'au moins 8 lots, une surface d'au moins 8% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces publics d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées accueillant au moins 8 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE Uh 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Uh 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

- *Mobilités douces*

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ua 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

Dispositions applicables au secteur Uec1

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE Uec1 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article Uec1 2.

ARTICLE Uec1 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont les industries, entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de :
    - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, repérées au plan de zonage, tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uec1 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point de la construction, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques si la façade sur rue correspond au pignon de la construction,
- En retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- *Limites séparatives*

Toute construction doit être implantée en retrait de 5mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE Uec1 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Interdictions :*
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
  - Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
  - Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
  - Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

- *Façades*

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

- *Toitures*

Pente des toitures. La pente des toitures doit être supérieure à 15°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. Le projet doit chercher dans son ensemble à utiliser localement les déblais/remblais du site.

Les orientations des façades des constructions doivent tenir compte des principes bioclimatiques. La conception des constructions doit favoriser un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE Uec1 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur :

- L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples),
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs seront aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère…). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.
- Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec la zone agricole. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Uec1 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Uec1 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UEC2 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes

en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

Dispositions applicables au secteur Uec2

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE Uec2 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article Uec2 2.

ARTICLE Uec2 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de bureaux,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de :
    - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uec2 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point de la construction, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 7 m maximum au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques si la façade sur rue correspond au pignon de la construction,
- En retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- *Limites séparatives*

Toute construction doit être implantée en retrait de 5mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE Uec2 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Interdictions :*
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
  - Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
  - Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
  - Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

- *Façades*

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

- *Toitures*

Pente des toitures. La pente des toitures doit être supérieure à 15°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. Le projet doit chercher dans son ensemble à utiliser localement les déblais/remblais du site.

Les orientations des façades des constructions doivent tenir compte des principes bioclimatiques. La conception des constructions doit favoriser un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE Uec2 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur :

- L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples),
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs seront aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère…). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.
- Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec la zone agricole. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Uec2 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Uec2 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UEC2 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

Dispositions applicables au secteur Ueq

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE Ueq 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article Ueq 2.

ARTICLE Ueq1 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage de logement, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ueq 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 10 m maximum au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

3.4. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées : en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- *Limites séparatives*

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE Ueq 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Interdictions :*
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
  - Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
  - Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
  - Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

- *Façades*

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

- *Toitures*

Aspect des toitures : Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

4.4. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. Le projet doit chercher dans son ensemble à utiliser localement les déblais/remblais du site.

Les orientations des façades des constructions doivent tenir compte des principes bioclimatiques. La conception des constructions doit favoriser un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE Ueq 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.5. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

5.6. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur :

- L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples),
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs seront aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère…). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.
- Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec la zone agricole. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Ueq 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Ueq 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ueq 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation de Thiberville.

Elle comprend deux secteurs :

- **Un secteur AUa, à urbaniser aggloméré,** elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat en continuité de l'urbanisation existante rue du Château d'eau et rue de la Belle Epine.
- **Un secteur AUec, à urbaniser d'activités économiques,** il s'agit du secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour une vocation économique et situé rue des Métiers et rue de Cormeilles.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Dispositions applicables à la zone AUa

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE AUa 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service :
  - Commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - Industrie,
  - Entrepôts.

ARTICLE AUa 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activités de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires d'une emprise au sol inférieure à 250 m² à condition :
  - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, repérées au plan de zonage, tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AUa 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction à usage d'habitation :
  - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
  - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques si la façade sur rue correspond au pignon de la construction,
- En retrait de 3 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

- *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AUa 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Prise en compte des caractéristiques architecturales locales*

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : la longueur des façades des constructions doit être supérieure à celle des pignons,
- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre/silex par exemples).

- *Façades*

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

- *Toitures*

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou briques ou parements apparents.
- De murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles.

Les clôtures donnant sur une emprise publique auront une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

- *Divers*

Les dispositifs type coffrets EDF doivent être positionnés en limite séparative avec les emprises publiques et faire l'objet d'intégration paysagère.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE AUa 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée de trois types d'essences locales de façon à créer un panachage qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager.

Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples).

Pour les opérations groupées d'au moins 8 lots, une surface d'au moins 8% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces publics d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées accueillant au moins 8 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE AUa 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE AUa 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUa 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes

en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

Dispositions applicables à la zone AUec

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE AUec 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article AUec 2.

ARTICLE AUec 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont les industries, entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de :
    - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AUec 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point de la construction, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

- *Voies et emprises publiques*

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques si la façade sur rue correspond au pignon de la construction,
- En retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

- *Limites séparatives*

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

ARTICLE AUec 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Interdictions :*
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
  - Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
  - Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
  - Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.

- *Façades*

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe.

Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

- *Toitures*

Pente des toitures. La pente des toitures doit être supérieure à 15°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en maçonnerie (murs, murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. Le projet doit chercher dans son ensemble à utiliser localement les déblais/remblais du site.

Les orientations des façades des constructions doivent tenir compte des principes bioclimatiques. La conception des constructions doit favoriser un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ARTICLE AUec 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur :

- L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples),
- Les espaces compris entre les retraits des constructions et la limite des espaces communs seront aménagés en espaces verts et jardins plantés (bande enherbée, bande plantée, haies bocagère…). Ils doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment.
- Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

ARTICLE AUec 6 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE AUec 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

- *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUec 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

- *Assainissement*

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone agricole englobe également des constructions isolées et éloignées des zones agglomérées denses du territoire qui sont réparties sur les différents hameaux et lieux-dits.
Elle comprend un secteur noté Ae, Agricole Economique, qui correspond à deux activités artisanales implantées dans des espaces de hameau.

Le risque de nuisances sonores
En application de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD613 (classement en catégorie 3). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone A et le secteur Ae :

- Les constructions et installations liées et directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
    - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
    - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- Les extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.
- 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 constructions, installations, aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.),
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques

ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 et 4 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le secteur Ae :

- Les constructions et installations liées et directement nécessaires à l'activité artisanale,
- Les constructions et installation à destination de l'artisanat sous réserve de :
    - Qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.

Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :

- Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, repérées au plan de zonage, tout changement de destination et toute construction nouvelle sont interdits tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne sont pas obstacle au passage de l'eau.
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.
- Les nouvelles constructions et les extensions si elles sont éloignées au maximum des axes de ruissellement et si elles sont surélevées.

Sont notamment interdits dans la bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement reportée au plan de zonage :

- Toute construction si les dispositions nécessaires à la mise hors d'attente des inondations ne sont pas prises,
- Les remblais,
- Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus…) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques,
- Les constructions sur sous-sol,
- Les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins, …).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol des constructions*

Les extensions autorisées peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sur l'unité foncière, avec une emprise maximum de 50m². L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction d'habitation principale à la date d'approbation du PLU, si la surface de celle-ci est égale ou supérieure à 50m².

L'emprise au sol des annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 50m².

L'emprise au sol des constructions artisanales ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres maximum au faîtage de la toiture.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles.
- La hauteur maximale ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage de la toiture, sans excéder la hauteur des constructions existantes sur la parcelle.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point d'une construction à usage artisanale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 7 m maximum au faîtage de la toiture.
- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

- *Voies et emprises publiques*

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques.

- *Limites séparatives*

Toute construction doit être implantée en retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions doivent également observer un retrait de 5 m depuis l'emprise des axes de ruissellement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les couleurs vives, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
- Pour les clôtures, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre,
- Les installations de type brises-vues telles que les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes.

Les constructions à destination artisanale doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Les teintes de façades et des toitures doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe du présent document,
- L'implantation de bâtiment artisanal doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment artisanal.

Sont interdits :

- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
- Les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

- *Principes généraux*

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

- *Annexes*

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

- *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont exposées.

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Il doit en outre permettre le passage des engins agricoles.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

7.3. Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

- *Assainissement*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle ne comprend qu'un secteur Nj, secteur naturel de jardin. Il s'agit de trois parcs remarquables à préserver : le parc chu Château dit Lecuyer dans le centre-bourg et les parcs de deux belles demeures de la Vallée.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes sont autorisées.

Les annexes des habitations existantes sont également autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.3. Emprise au sol et hauteur des constructions

- *Emprise au sol des constructions*

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de la construction d'habitation principale, en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol de la construction principale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 50m².

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15% de l'unité foncière.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

3.4. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

- *Voies et emprises publiques*

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques.

- *Limites séparatives*

Toute construction doit être implantée en retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis la berge des mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent également observer un retrait de 5 m depuis l'emprise des axes de ruissellement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

- *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver*

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont exposées.

- *Interdictions :*
  - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
  - Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
  - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
  - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
  - Les bardages brillants,
  - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
  - Les couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
  - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, sauf en limites séparatives,
  - Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

- *Prise en compte des caractéristiques architecturales locales*

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état par exemple…).

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : la longueur des façades des constructions doit être supérieure à celle des pignons,

- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre/silex par exemples).

- *Façades*

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes ou en briques pour les bâtiments actuellement dans cet état…). Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

- *Toitures*

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas et les vérandas.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être de teinte sombre.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

- *Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- De murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles.

Les clôtures donnant sur une emprise publique auront une hauteur inférieure à 1,50 mètre. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Le prolongement et/ou la restauration des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés si la hauteur du mur est inférieure ou égale au mur existant.

Les clôtures en maçonnerie (murets surmontés de barreaudage ou de grille) installées sur rue doivent respecter les prescriptions en annexe 3.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

- *Divers*

Les dispositifs type coffrets EDF doivent être positionnés en limite séparative avec les emprises publiques et faire l'objet d'intégration paysagère.

4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Se référer au chapitre consacré aux règles applicables à toutes les zones, au sein duquel les règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont exposées.

5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Il doit en outre permettre le passage des engins agricoles.

7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

7.3. Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

- *Eau potable*

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

- *Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

- *Assainissement*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

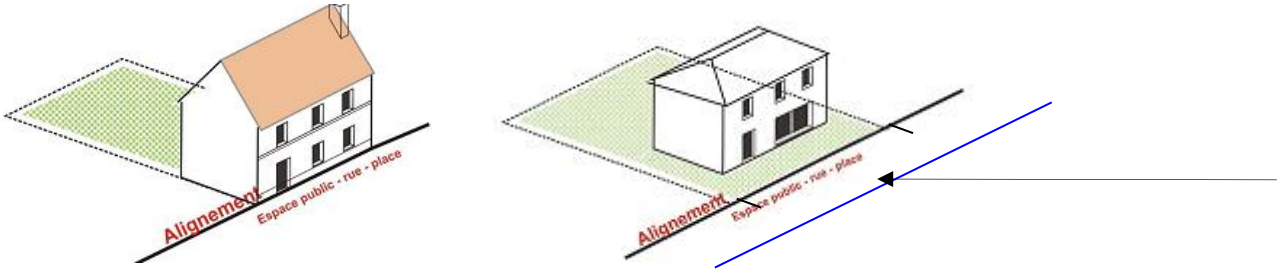
Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

CHAPITRE 7. ANNEXES

7.1 ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



Annexe et dépendance :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier…). Elle n'est donc pas habitable.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager…) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à 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 libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- Des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés…)
- Des places de stationnement de surface.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus faut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Sol naturel :

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

Unité cadastrale :

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction.

Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

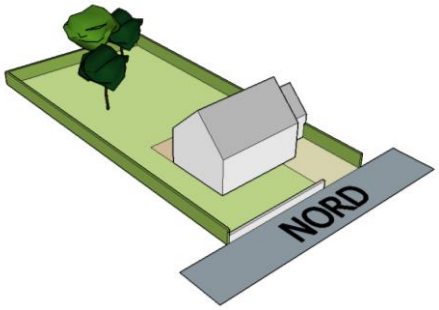
7.2 ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

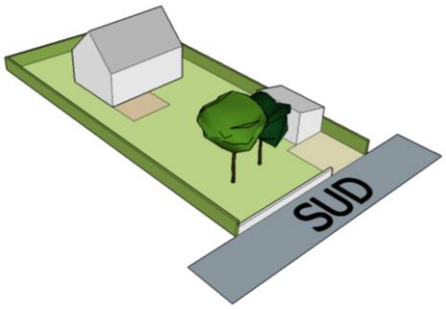
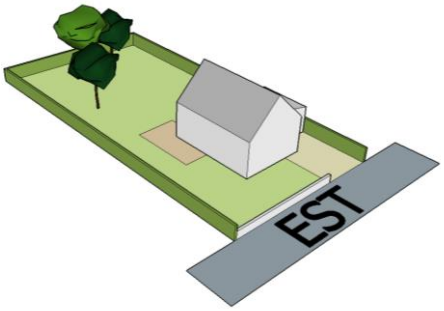
Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - constructions à vocation d'habitat

L'implantation d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- Configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue…
- Contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
    - Dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâtis de type murs de clôture, porches…
    - Dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
- Exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur important pour privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses…) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- Coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

Configuration	Conseils	Schéma de principe
Parcelle accessible par le Nord	Implanter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle.	

Parcelle accessible par <u>le Sud</u>	Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue. Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation.	
Parcelle accessible par <u>l'Est ou l'Ouest</u>	Implanter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud. Du côté nord, installer le garage en limite de propriété.	

Ces principes sont à adapter selon la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

<u>Implantation depuis les voies et emprises publiques</u>

Ne pas implanter sa construction trop en retrait pour :

- Optimiser la surface et la configuration de son terrain.
  - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
- Rationaliser les accès et éviter la création de voirie inutile et coûteuse.
  - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

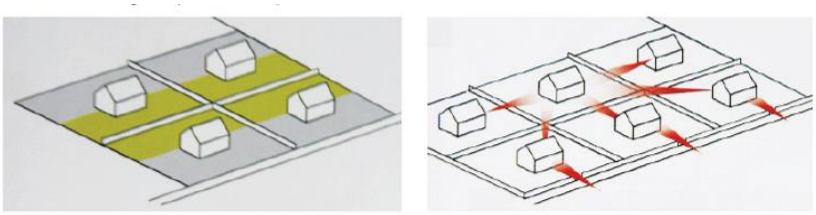
<u>Implantation depuis les limites séparatives</u>

Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle pour :

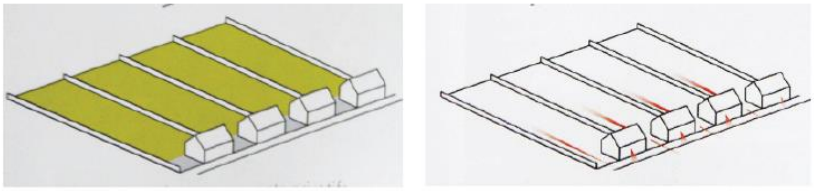
- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus autour de l'habitation.

- Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture…) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie…). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage…) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).

- Respecter les espaces d'intimité de chacun :
  - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages…



Ci-dessus : surfaces de jardins privatives réduites (en vert) et nombreuses co-visibilités (flèches rouges). Ci-dessous : optimisation des espaces verts privatifs par de plus grandes surfaces de jardins et limitation des co-visibilités.



Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - constructions à vocation d'équipements ou d'activités

Organiser le bâtiment dans sa parcelle

La taille des différents espaces de circulation ou de stationnement par exemple doit être dimensionnée au plus près des usages et du fonctionnement de l'activité. Ce dimensionnement a un intérêt économique et logistique. Il permet d'organiser les bâtiments et les usages de l'activité de façon rationnelle et permet d'éviter la création de voies inutiles et consommatrices d'espaces.

Anticiper l'évolution du bâtiment dans sa parcelle

Une entreprise s'installe généralement pour quelques années et connaît des mutations. Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise et ne pas se trouver bloqués par les règles d'urbanisme ou par des choix de positionnement du bâtiment antérieurs. L'extension d'un bâtiment peut être facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle (sur une des limites séparatives) plutôt qu'au centre.

Maintenir l'effet vitrine du bâtiment

Les perceptions du bâtiment depuis l'espace public doivent être traitées avec attention. Elles sont en effet porteuses de l'image de l'entreprise. Certains des espaces techniques et de stockage (show-room, entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de la zone une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces doivent être positionnés à l'arrière du bâtiment principal afin de les rendre moins visibles depuis l'espace public.

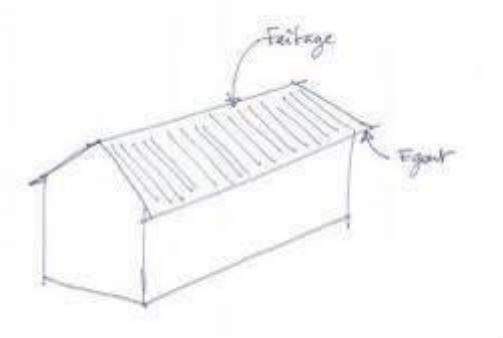
7.3 ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – constructions à vocation d'habitat

Hauteur des constructions

La hauteur au faitage est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

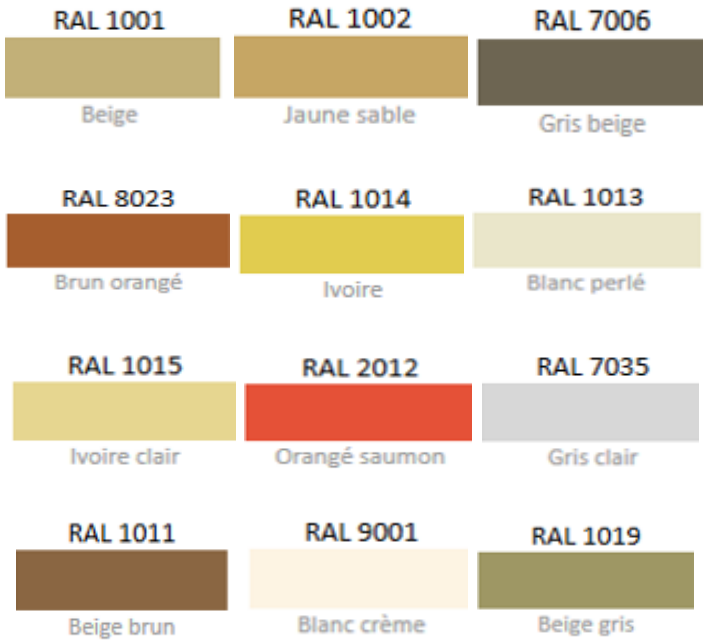
Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction : toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur pastel, beige pâle à beige rose/saumon orangé…).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.

Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges.

Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.

Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie…).

Implantation de brise-vues

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle…). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage.

De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire.

Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.

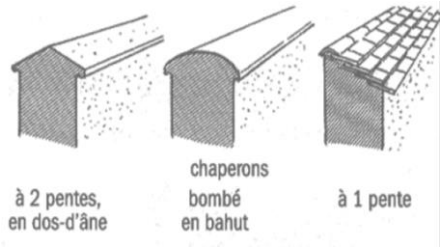
Aspect des clôtures en maçonnerie sur rue

En constituant la séparation entre le domaine public et les propriétés privées, les clotures sont un élément majeur dans la composition du paysage urbain des villages. Ils ont plusieurs fonctions :

- Symbolique pour la définition des statuts,
- Technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation,
- Esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clotures minérales nécessite un soin tout particulier (styles, matériaux, hauteur) d'autant plus qu'ils constituent la partie la plus visible d'une propriété et souvent la partie la moins bien traitée. Afin de favoriser une composition harmonieuse, l'édification d'une cloture en maçonnerie doit privilégier les principes suivants :

- Proscrire les linéaires homogènes sans constraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs,
- Mettre en valeur le soubassement ou mettre en place une trame régulière par un constraste de couleur ou de matériaux,
- Privilégier des enduits anciens (enduits façon talochée, enduits à la chaux ou en gypse…) ou faire l'emploi de matériaux traditionnels (briques, pierres…). Dans ce cas, une combinaison enduits/matériaux traditionnels peut être privilégié afin de limiter les couts de construction,
- Penser au couronnement par la réalisation d'un chaperon fait de tuile plate, de brique ou maçonné.
- Mettre en valeur les piliers de portails.



Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – constructions à vocation agricole

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

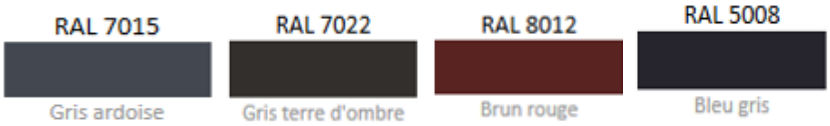
Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Les teintes grises et les bruns sont à privilégier pour une bonne insertion paysagère.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire ainsi que le blanc et les couleurs très claires. Les finitions mates absorberont la lumière et éviteront le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en saturation (soit une couleur plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Couleur des teintes des bardages pour les bâtiments agricoles :

Couleur des teintes des toitures pour les bâtiments agricoles



Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – constructions à vocation économique :

Les bâtiments industriels et artisanaux ont une typologie architecturale propre répondant à des impératifs fonctionnels et techniques. Ces bâtiments se définissent par de larges dimensions et des volumes importants. Outre les aspects techniques et financiers de ce type de construction, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale d'une zone. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il est préférable de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage. De la même manière, afin de garantir une cohérence globale, le respect de hauteur similaire évite la création de créneau dans le paysage et une perte de structuration au niveau du paysage.

Les façades sont l'un des aspects les plus visibles d'un bâtiment d'activités. Outre leurs aspects et couleur, leur percement joue également un rôle dans la perception du bâtiment. L'alignement et le regroupement de l'ensemble des ouvertures d'une façade principale sous forme d'un bandeau par exemple peut contribuer à différencier les entreprises et permet une vision claire sur le bâtiment (regroupement des fenêtres et d'une porte de service sur une même hauteur par exemple). Les enseignes doivent faire partie intégrante du bâtiment et ne pas dénaturer ainsi la qualité de la zone (il s'agit d'éviter une pollution visuelle des enseignes et panneaux de publicité souvent implantés de façon anarchique). Les éléments de détail type portail et entrée doivent intégrer de façon harmonieuse les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffret technique…).

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction.

Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure d'opération, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des couleurs sombres sont à privilégier. Les nouveaux bâtiments économiques sont en effet souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Les matériaux apparents en façades devront être mats et de teintes foncées car ces nuances absorbent davantage la lumière et évitent le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permet de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en nuance pour différencier les bâtiments.

7.4 ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Liste non exhaustive d'essences locales

Haies basses

- Bourdaine (*Frangula alnus Mill.*),
- Buis commun (*Buxus sempevirens)*,
- Charme commun (*Carpinus betulus)*,
- Cornouiller mâle (*Cornus mas)*, Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea L. subsp. Sanguinea)*,
- Coudrier (*Corylus avellana L.),*
- Epine vinette (*Berberis vulgaris L.*),
- Erable champêtre (*Acer campestre)*,
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*,
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica)*, Hêtre pourpre,
- Houx commun (*Ilex aquifolium)*,
- Néflier commun (*Mespilus germanica L.),*
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica)*,
- Poirier sauvage (*Pyrus communis L. subsp. pyraster (L.) Ehrh.*),
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris (L.) Mill. subsp. Sylvestris*),
- Prunellier (*Prunus spinosa L).,*
- Saule cendré (*Salix cinerea)*,
- Saule des vanniers (*Saule des vanniers [Osier blanc]*, Saule marsault (*Salix caprea)*,
- Sureau noir (*Sambucus nigra)*,
- Troène commun « d'Europe » (*Ligustrum vulgare)*,
- Viorne lantane (*Viburnum lantana)*, Viorne obier (*Viburnum opulus)*.
- …

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa)*,
- Charme commun (*Carpinus betulus)*,
- Châtaignier (*Castanea sativa)*,
- Chêne pédonculé (*Quercus robur)*, Chêne sessile (*Quercus petraea)*,
- Erable champêtre (*Acer campestre)*,
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior)*,
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*, Hêtre pourpre,
- Marronnier (*Aesculus hippocastanum L.*),
- Merisier (*Prunus avium (L.) L.),*
- Orme (*Ulmus minor)*,
- Saule blanc (*Salix alba)*,
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata)*.
- …

Essences d'arbustes :

- Alisier (*Sorbus torminalis (L.) Crantz*),
- Bourdaine (*Frangula alnus Mill.*),
- Buis commun (*Buxus sempevirens)*,
- Cerisier (*Prunus avium (L.) L. subsp. juliana (L.) Janchen*),
- Charme commun (*Carpinus betulus L.*),
- Cornouiller mâle (*Cornus mas)* Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea*,
- Coudrier *Corylus avellana L.)*,
- Erable champêtre (*Acer campestre)*,
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus)*,
- Houx commun (*Ilex aquifolium)*,
- Néflier commun (*Mespilus germanica L)*,
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica)*,
- Poirier sauvage (*Pyrus communis L. subsp. pyraster (L.) Ehrh.*),
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris (L.) Mill. subsp. Sylvestris*),
- Prunellier (*Prunus spinosa)*,
- Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera Ehrh.),*
- Saule cendré (*Salix cinerea)*, Saule des vanniers (*Salix viminalis L.*), Saule marsault (*Salix caprea)*,
- Sureau noir (*Sambucus nigra)*,
- Viorne lantane (*Viburnum lantana)*, Viorne obier (*Viburnum opulus)*.
- …

Alignements

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa)*,
- Charme commun (*Carpinus betulus)*,
- Chêne pédonculé (*Quercus robur)*, Chêne sessile (*Quercus petraea),*
- Erable champêtre (*Acer campestre)*, Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus L.*),
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior)*,
- Orme (*Ulmus minor)*,
- Saule blanc (*Salix alba)*.

Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire (*Achillea ptarmica L.*)
- Agrostide (A*grostis*),
- Angélique (*Angelica archangelica L.*),
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa (L.) Gaer*tn.),
- Iris Jaune (*Iris pseudacorus L.*),
- Glycérie (G*lyceria)*,
- Guimauve (*Althaea officinalis L.*),
- Massette à feuilles larges (*Typha latifolia L.*),
- Massette à feuilles étroites (*Typha angustifolia L.),*
- Roseau commun ou phragmite (*Phragmites australis (Cav.) Steud.*),
- Vulpin bulbeux (*Alopecurus bulbosus Gouan*),
- Vulpin genouillé (*Alopecurus geniculatus L.*).
- …

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

Quelques espèces végétales possèdent un caractère envahissant important. Il est donc fortement recommandé de ne pas les utiliser ou les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

Aster lancéolé	*Symphyotrichum lanceolatum*
Azolla fausse-fougère	*Azolla filiculoides*
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*
Buddleia du père David	*Buddleja davidii*
Crassule de Helm	*Crassula helmsii*
Élodée de Nuttall	*Elodea nuttallii*
Élodée du Canada	*Elodea canadensis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*
Renouée du Japon	*Fallopia japonica*
Balsamine géante	*Impatiens glandulifera*
Raisin d'Amérique	*Phytolacca americana*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Séneçon sud-africain	*Senecio inaequidens*
Solidage du Canada	*Solidago canadensis*
Solidage glabre	*Solidago gigantea*
Thuyas	*Thuja*

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul

Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun

Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe

Prunellier, Sureau Noir, Troène

Iris Jaune, Massette à feuilles larges

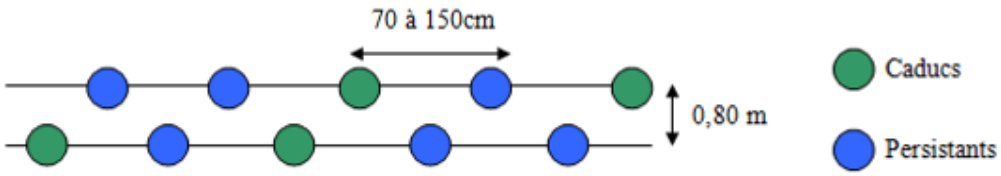
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural rempli plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces,
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un type d'essence variée (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, implanter les plantations en avant de la clôture privative.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



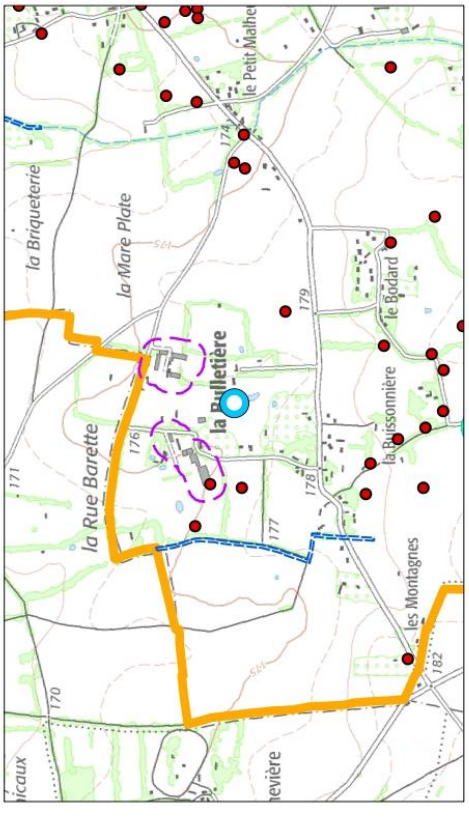
7.5 ANNEXE 5 : CHANGEMENTS DE DESTINATION

1

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

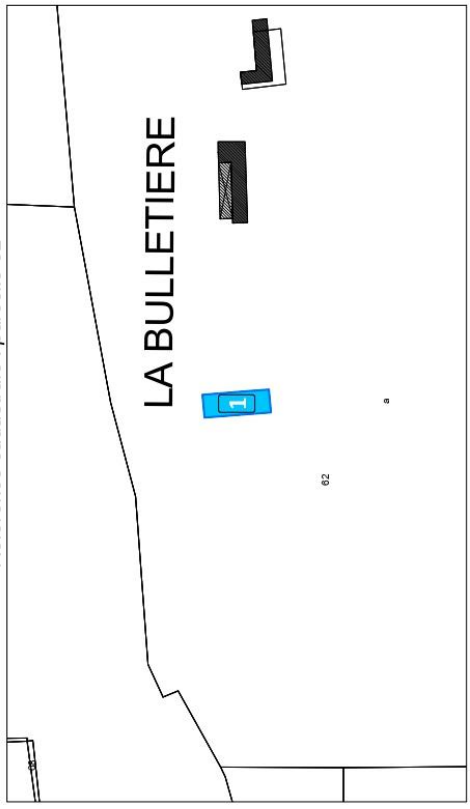
La Bulletière



Commune de Thiberville

Identification du bâtiment

Référence cadastrale : parcelle 62

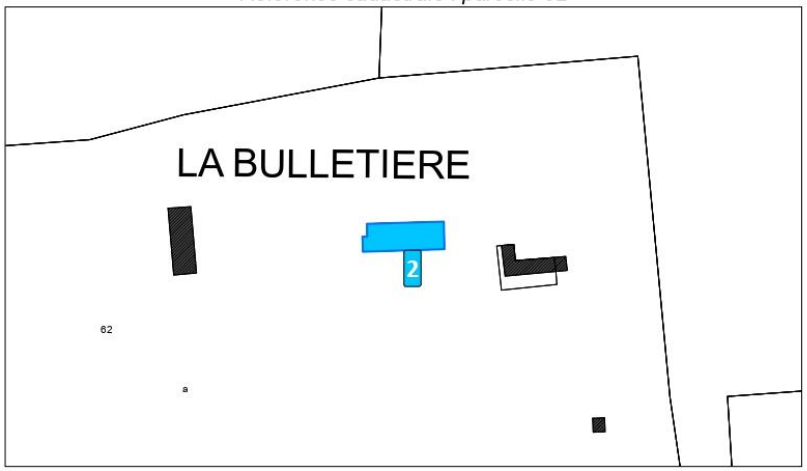


Photographie du bâtiment

Commune de Thiberville

Identification du bâtiment

Référence cadastrale : parcelle 62



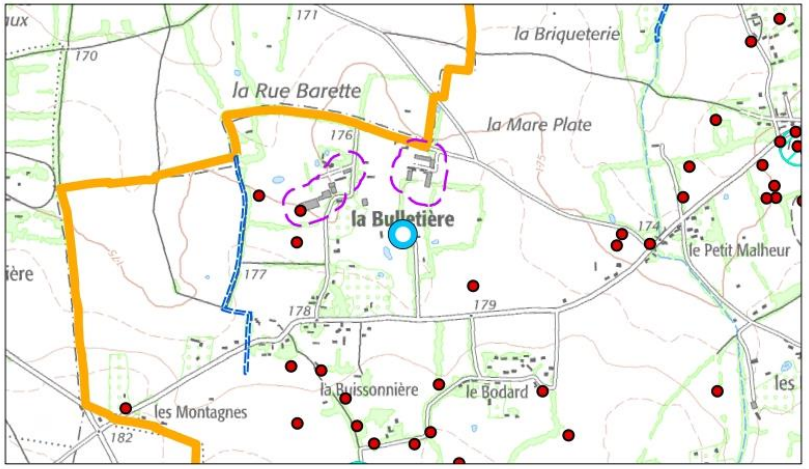
Photographie du bâtiment

2

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Bulletière



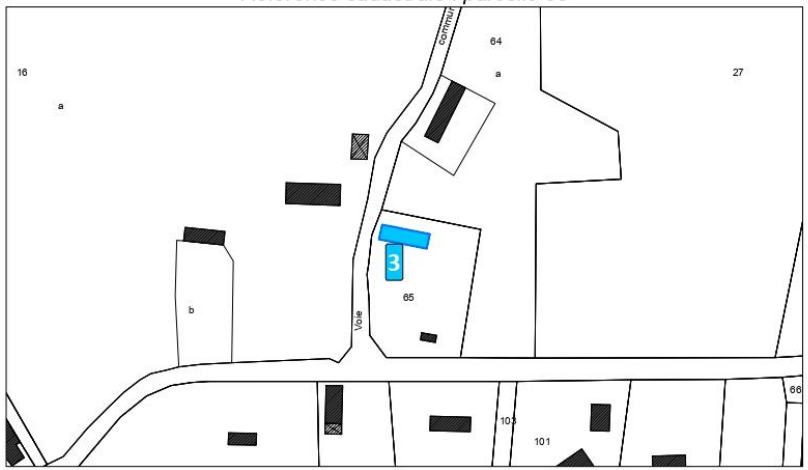
Changement de destination
Commune
Cavité souterraine
Périmètre de protection lié à un indice de cavité souterraine
Axe de ruissellement avec périmètre de danger (5 mètres de part et d'autre)
Périmètre RSD de 50 mètres autour d'un bâtiment agricole

Commune de Thiberville

3

Identification du bâtiment

Référence cadastrale : parcelle 65

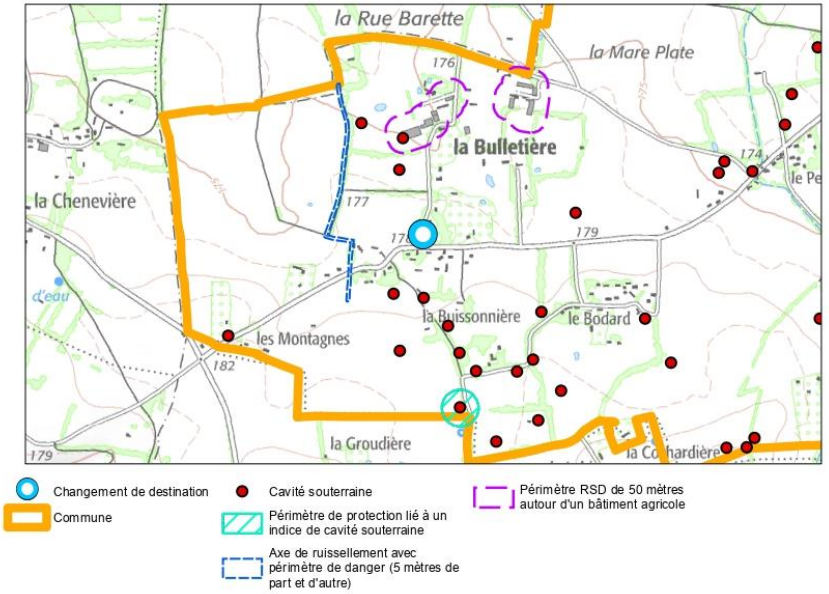


Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Les Marettes

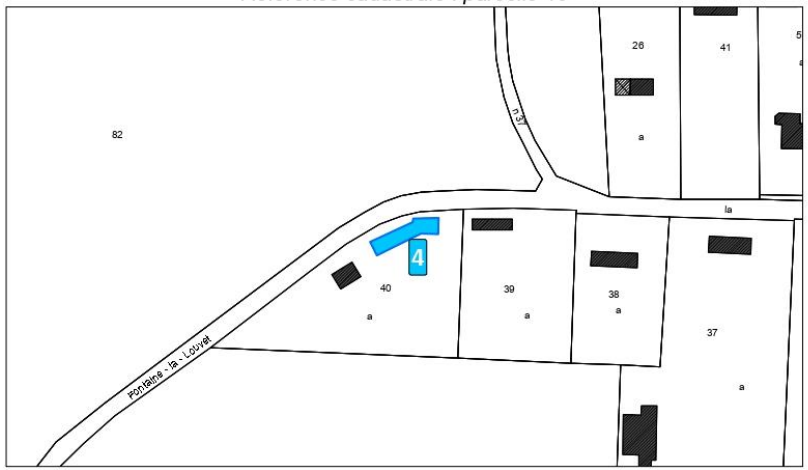


Commune de Thiberville

4

Identification du bâtiment

Référence cadastrale : parcelle 40



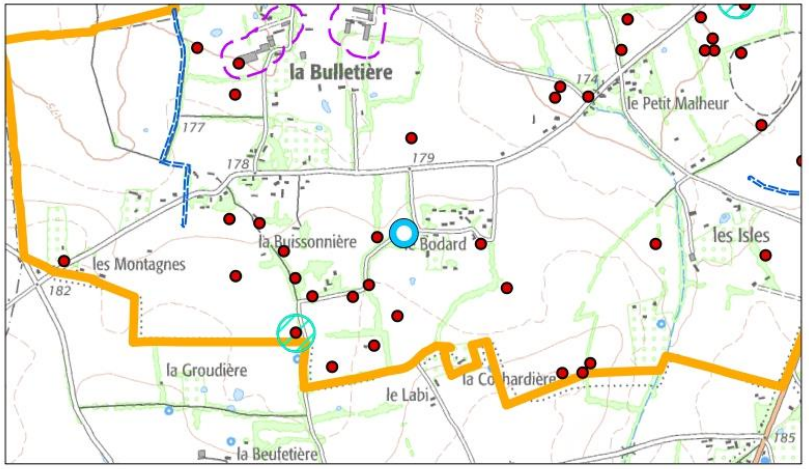
Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

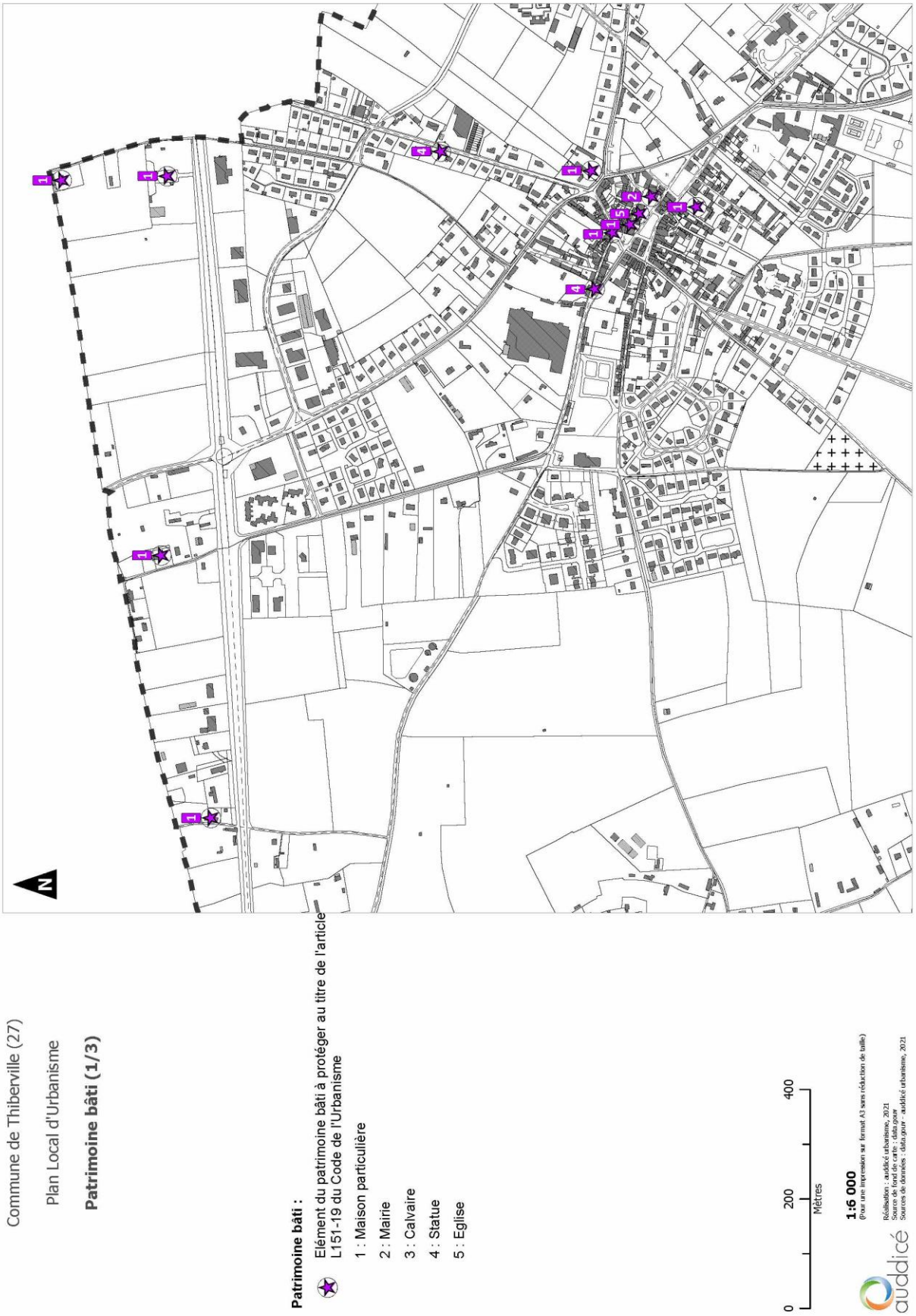
Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

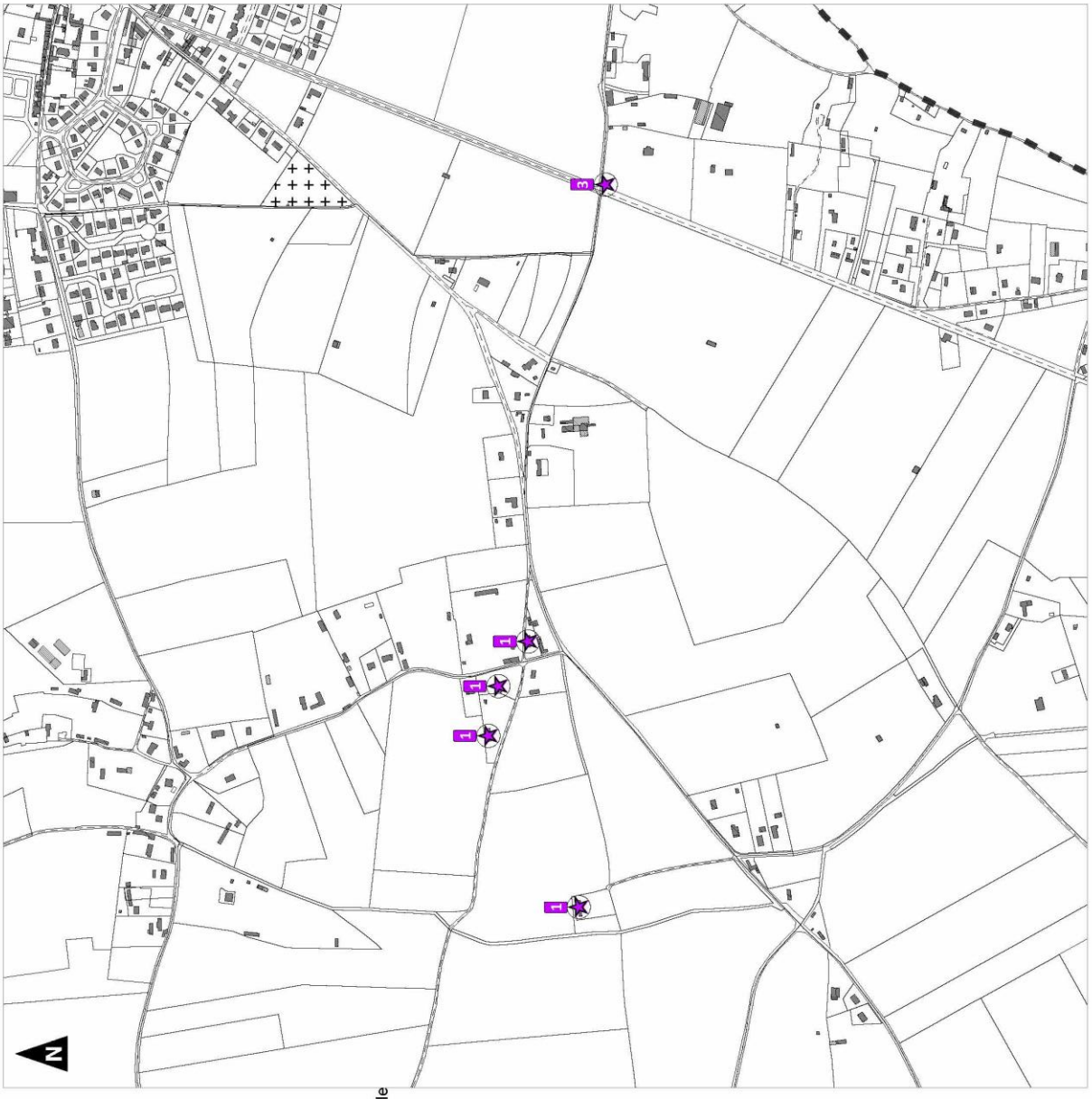
Le Bodard



Changement de destination
Commune
Cavité souterraine
Périmètre de protection lié à un indice de cavité souterraine
Axe de ruissellement avec périmètre de danger (5 mètres de part et d'autre)
Périmètre RSD de 50 mètres autour d'un bâtiment agricole

7.6 ANNEXE 6 : PATRIMOINE BÂTI





Commune de Thiberville (27)

Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti (2/3)

Patrimoine bâti :

Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

1 : Maison particulière

2 : Mairie

3 : Calvaire

4 : Statue

5 : Eglise

0 200 400

Mètres

1:6 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : data.gouv
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2021

auddicé

Commune de Thiberville (27)

Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti (3/3)

Patrimoine bâti :

Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

1 : Maison particulière

2 : Mairie

3 : Calvaire

4 : Statue

5 : Eglise

0 200 400
Mètres

1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : data.gouv
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2021

7.7 ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
  Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.
  Il peut également être sursis à statuer :
  1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
  2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
  3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
  Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
  Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.
  Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

  La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

  Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

  Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

  1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

  2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

  1° Des constructions ;

  2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

  3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
  1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
  2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
  3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
  4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être

accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.