

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE TOURNEDOS-BOIS-HUBERT

Plan local d'urbanisme

PIECE 1

Règlement

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 02 mai 2002

Arrêt du projet PLU le : 02 mars 2005

Enquête publique du : 11/10/2005 au : 15/11/2005.

Approbation du PLU le : 25 Janvier 2006

Cachet de la mairie - Signature

Roger Wallant



Cabinet LEROY-DEBOOS

Siège : 60A rue de la République - BP 57 - 27110 Le Neubourg - tél. : 02 32 35 10 88 - fax : 02 32 35 50 21

Permanence : 177 Grande Rue - BP 6 - 27520 Bourgtheroulde - tél. : 02 35 77 04 16 - fax : 02 35 77 07 45

REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.
Article 3 Division du territoire en zones
Article 4 Adaptations mineures
Article 5 Rappels de procédures

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AU (stricte)
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone AUa
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone AUb
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AUc

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N
Dont dispositions applicables à la zone Ne

ANNEXES DOCUMENTAIRES

NOTA : Les losanges entre parenthèses (◆) renvoient aux annexes documentaires.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TOURNEDOS BOIS HUBERT.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme :

2.1 Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions légales du Code Civil ;
- Les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières ;
- La loi d'orientation du Commerce et de l'Artisanat (loi n°73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil (4) ;
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°s4 et 4.1 ;
- Les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes (♦) ;

2.2 Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- Le règlement sanitaire départemental ;
- Les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (♦)

2.3 Les participations exigibles des constructeurs et lotisseurs (♦)

- La Taxe Locale d'Equipeement (T.L.E), lorsqu'elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L 332.9 à L 332.11 du code de l'urbanisme.
- Les participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2 - Articles L.332.6.1 à L. 332-8 du Code de l'Urbanisme.
- La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les participations au coup par coup dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Articles L 332.6.1, L 332.8, L 332.15 et R.111-14 du Code de l'Urbanisme.

2.3 Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :

- en ce qui concerne les routes départementales : par application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} Février 1968 relatif à la conservation du Domaine Public Routier Départemental.

Article 3 – Division du territoire en zones

1) Plan de zonage

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°2 du dossier.

Les dispositions du titre 2 du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre 3 aux zones à urbaniser, celles du titre 4 aux zones agricoles et celles du titre 5 aux zones naturelles.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés dans le document n°3 du dossier. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n°3 susvisé.

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme sont repérés au plan (document n°2) par un quadrillage semé de ronds.

2) Règlement

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quinze articles :

- Article 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à conditions spéciales
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Rappel des procédures

Sur l'ensemble du territoire de la commune :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (◆).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (◆).
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit (◆).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone équipée et constructible. Elle regroupe les parties du bâti ancien et du bâti récent du village de Tournedos et de Bois-Hubert. Elle peut être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles. C'est une zone urbaine principalement destinée à de l'habitat et des services et qui peut accepter des activités compatibles avec l'habitat.

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

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

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

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

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

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :

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

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales

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

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

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone (♦).

La reconstruction des bâtiments sinistrés, l'extension et le réaménagement des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes. Les articles UA5, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA12 pourront alors ne pas être appliqués.

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

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Les dépôts de véhicules roulants à condition qu'ils soient directement liés à une activité ou un service compatible avec le caractère de la zone, qu'ils n'entravent pas la circulation et qu'ils ne présentent pas de gêne pour la sécurité.

Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Article UA3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. (♦)

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

Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau et électricité

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

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune

Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. (♦).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone

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

Article UA5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

L'alignement des voies est défini à 4 mètres de l'axe des voies communales et à 5 mètres de l'axe des chemins départementaux. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit de garages ou d'annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres ou de l'extension de constructions existantes.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

Article UA8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UA9 : Emprise des constructions (♦)

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12% de la superficie du terrain.

L'emprise des bâtiments abritant une activité ne peut excéder 25% et 300 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres constructions.

Cette prescription n'est pas applicable à la reconstruction après sinistre ainsi qu'à la réhabilitation et au changement de destination des bâtiments existants. En cas de reconstruction après sinistre toutefois, cette emprise ne pourra pas dépasser 20%.

Article UA10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables et à 8.50 mètres.
Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres.

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

Article UA11 : Aspect extérieur

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

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable, du blanc cassé ou de la terre extraits localement.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Dans le cas de constructions d'annexes, les toits monopentes sont autorisés et la pente des toitures peut être inférieure à 35°.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm par rapport au sol naturel.

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

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

Clôtures (◆)

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur en limite de la voie publique doit être inférieure à 1.50m.

Article UA12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les habitations, il est exigé trois places par logement.

Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement et espaces libres communs non bâtis, communs ou non, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, lequel aménagement comprendra au minimum un arbre de haut jet par 200 m².
Les essences utilisées seront des essences locales (◆).

Article UA14 : Coefficient d'occupation des sols (◆)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

NOTA : Les losanges entre parenthèses (◆) renvoient aux annexes documentaires.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU (stricte)

La zone AU est référencée au plan par l'indice AU et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AU :

La zone AU est une zone inconstructible non équipée réservée à une urbanisation future. Elle correspond à des espaces non équipés ou insuffisamment équipés qui ne seront ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification du P.L.U.

Article AU1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2 est interdit.

Article AU2 - Types d'occupation et d'utilisation du soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, aménagements routiers, traitement des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone et à condition de ne pas compromettre les schémas d'ensemble susceptibles d'être définis ultérieurement.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Les affouillements et exhaussements de sol destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Article AU3 - Accès et voirie

Pas de prescription particulière.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

Pas de prescription particulière.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

Article AU8 - Implantation des constructions sur un même terrain

Pas de prescription particulière.

Article AU9 - Emprise au sol (◆)

Pas de prescription particulière.

Article AU10 - Hauteur des constructions (◆)

Pas de prescription particulière.

Article AU11 - Aspect extérieur

Pas de prescription particulière.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

Pas de prescription particulière.

Article AU13 - Espaces libres et plantations

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

Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) (◆)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est référencée au plan par l'indice AUa et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUa, Zone dite « de la Mare Constance »

La zone AUa dite « de la Mare Constance » est située à l'entrée ouest du village de Tournedos, en continuité immédiate du tissu urbanisé, aux abords immédiats de la Mare Constance.

Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve que les constructions projetées soient compatibles avec les conditions d'aménagement définies par la commune, et que soient réalisés les équipements nécessaires.

Article AUa1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux visés à l'article AUa2 (♦)

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :

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

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales

Article AUa2 - Types d'occupation et d'utilisation du soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, voirie, aménagements routiers, traitement des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUa3 à AUa13 pourront alors ne pas être appliqués.

Sous réserve des conditions suivantes :

- Compatibilité des constructions projetées avec les orientations d'aménagement posées par la commune dans le PLU ;

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations d'accompagnement ;
- Les équipements publics ou les constructions ou installations d'intérêt général ;
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité ou de service compatibles avec le caractère de la zone (♦) ;
- La restauration et le changement de destination, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage identique ou compatible avec la vocation de la zone.

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

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Article AUa3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. (♦)

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

Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.

Article AUa4 : Desserte par les réseaux

Eau et électricité

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

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement

- a) Eaux usées
 - L'assainissement individuel est la règle sur la commune
 - Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. (♦).
 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.
- b) Eaux pluviales
 - Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).
 - Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone

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

Article AUa5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement des voies est défini à 4 mètres de l'axe des voies communales et à 5 mètres de l'axe des chemins départementaux. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit de garages ou d'annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres, sauf conditions spécifiques posées dans les orientations d'aménagement du PLU.

Article AUa8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AUa9 : Emprise des constructions (◆)

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12% de la superficie du terrain.

L'emprise des bâtiments abritant une activité ne peut excéder 25% et 300 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article AUa10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables et à 8.50 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres.

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

Article AUa11 : Aspect extérieur

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

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable, du blanc cassé ou de la terre extraits localement.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Dans le cas de constructions d'annexes, les toits monopentes sont autorisés et la pente des toitures peut être inférieure à 35°.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm par rapport au sol naturel.

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

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

Clôtures (◆)

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur en limite de la voie publique doit être inférieure à 1,50m.

Article AUa12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les habitations, il est exigé trois places par logement.

Pour les constructions en installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres de chaque établissement, au regard notamment de la surface de plancher, de la nature des activités exercées, de l'effectif et de ses perspectives d'évolution, du trafic lié et de ses perspectives d'évolution, du nombre de personnes pouvant être reçues, du nombre de véhicules de service.

Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

Article AUa13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement et espaces libres communs non bâtis, communs ou non, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, lequel aménagement comprendra au minimum un arbre de haut jet par 200 m².

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U.

Les essences utilisées seront des essences locales (◆).

Article AUa14 : Coefficient d'occupation des sols (◆)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

La zone AUB est référencée au plan par l'indice AUB et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUB :
Zone dite « de la Mare Charosse »

La zone AUB, dite « de la Mare Charosse », correspond à des espaces actuellement non bâtis, situés en prolongement immédiat de l'urbanisations existante dans la parties est du village de Tournedos, en amont du cimetière. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Elle est destinée à une urbanisation future sous forme organisée, sous réserve que l'opération s'intègre dans un schéma d'ensemble cohérent, compatible avec les conditions d'aménagement voulues par la commune..

Article AUB1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux visés à l'article AUB2 (♦)

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :

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

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales

Article AUB2 - Types d'occupation et d'utilisation du soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, voirie, aménagements routiers, traitement des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUB3 à AUB13 pourront alors ne pas être appliqués.

Sous réserve des conditions suivantes :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble ;
- Intégration du projet dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone compatible avec les orientations d'aménagement posées par la commune dans le PLU ;

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations d'accompagnement ;
- Les équipements publics ou les constructions ou installations d'intérêt général ;
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité ou de service compatibles avec le caractère de la zone (♦);
- La restauration et le changement de destination, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage identique ou compatible avec la vocation de la zone.

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

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Article AUb3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. (♦)

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

Les accès et la voirie interne doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies par la commune.

Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.

Article AUb4 : Desserte par les réseaux

Eau et électricité

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

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement

c) Eaux usées

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune
- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. (♦).
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

d) Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).
- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone

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

Article AUb5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AUb6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement des voies est défini à 4 mètres de l'axe des voies communales et à 5 mètres de l'axe des chemins départementaux. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article AUb7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit de garages ou d'annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres, sauf conditions spécifiques posées dans les orientations d'aménagement du PLU.

Article AUb8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AUb9 : Emprise des constructions (◆)

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12% de la superficie du terrain.

L'emprise des bâtiments abritant une activité ne peut excéder 25% et 300 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article AUb10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables et à 8.50 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres.

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

Article AUb11 : Aspect extérieur

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

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable, du blanc cassé ou de la terre extraits localement.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Dans le cas de constructions d'annexes, les toits monopentes sont autorisés et la pente des toitures peut être inférieure à 35°.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm par rapport au sol naturel.

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

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

Clôtures (◆)

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur en limite de la voie publique doit être inférieure à 1.50m.

Article AUb12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les habitations, il est exigé trois places par logement.

Pour les constructions en installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres de chaque établissement, au regard notamment de la surface de plancher, de la nature des activités exercées, de l'effectif et de ses perspectives d'évolution, du trafic lié et de ses perspectives d'évolution, du nombre de personnes pouvant être reçues, du nombre de véhicules de service.

Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

Article AUb13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement et espaces libres communs non bâtis, communs ou non, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, lequel aménagement comprendra au minimum un arbre de haut jet par 200 m².

En outre, l'opération projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U.

Les essences utilisées seront des essences locales (◆).

Article AUb14 : Coefficient d'occupation des sols (◆)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc est référencée au plan par l'indice AUc et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUc :

Zone dite « du cœur de village »:

La zone AUc, zone dite « cœur de village », correspond à des espaces actuellement non aménagés, situés dans le prolongement des urbanisations récentes existantes au centre du village de Tournedos, de part et d'autre du CR18.

Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat ainsi que des équipements et espaces d'intérêt public, notamment à vocation de loisirs, de détente et socio-éducatif. Quelques activités compatibles avec ce voisinage seront bienvenues.

Elle est destinée à une urbanisation future organisée sous forme de programmes et opérations d'ensemble s'agissant du développement de l'habitat, sous réserve que lesdites opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies par la commune et que soient réalisés les équipements nécessaires.

Article AUc1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article AUc2.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les installations et travaux divers, tels que précisés dans l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sur les modes particuliers d'autorisation du sol, sauf ceux visés à l'article AUc2 (♦)

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :

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

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales

Article AUc2 - Types d'occupation et d'utilisation du soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, voirie, aménagements routiers, traitement des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUc3 à AUc13 pourront alors ne pas être appliqués.

Sous réserve des conditions suivantes :

- Urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ;
- Intégration des projets au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, compatible avec les orientations d'aménagement définies au PLU ;

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations d'accompagnement ;
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité ou de service compatibles avec le caractère de la zone (♦).
- La restauration et le changement de destination, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.

- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage identique ou compatible avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement et aires de sport ou de jeux ouvertes au public
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il n'engendrent pas pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone (♦).

Sous réserve des conditions suivantes :

- Intégration des projets au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, compatible avec les orientations d'aménagement définies au PLU ;
- Prise en charge par le ou les constructeurs des équipements propres à la zone, sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

Sont autorisés :

- Les équipements publics ou les constructions ou installations d'intérêt général, à usage d'enseignement, culturel, sportifs, de loisirs et leurs installations d'accompagnement, y compris le logement des personnes dont la présence est nécessaire à proximité des constructions et installations admises.
- Les aires de stationnement et aires de sport ou de jeux ou de loisirs ouvertes au public

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

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Article AUc3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. (♦)

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

Les accès et la voirie interne doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au PLU.

Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.

Article AUc4 : Desserte par les réseaux

Eau et électricité

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

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement

Eaux usées

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune
- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. (♦).
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).
- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone

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

Article AUc5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AUc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement des voies est défini à 4 mètres de l'axe des voies communales et à 5 mètres de l'axe des chemins départementaux. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article AUc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit de garages ou d'annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres, sauf conditions spécifiques posées dans les orientations d'aménagement du PLU.

Article AUc8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AUc9 : Emprise des constructions (◆)

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12% de la superficie du terrain.
L'emprise des bâtiments abritant une activité ne peut excéder 25% et 300 m².
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article AUc10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables et à 8.50 mètres.
Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres.

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

Article AUc11 : Aspect extérieur

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

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable, du blanc cassé ou de la terre extraits localement.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Dans le cas de constructions d'annexes, les toits monopentes sont autorisés et la pente des toitures peut être inférieure à 35°.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm par rapport au sol naturel.

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

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

Clôtures (◆)

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur en limite de la voie publique doit être inférieure à 1.50m.

Article AUc12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les habitations, il est exigé trois places par logement.

Pour les constructions en installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres de chaque établissement, au regard notamment de la surface de plancher, de la nature des activités exercées, de l'effectif et de ses perspectives d'évolution, du trafic lié et de ses perspectives d'évolution, du nombre de personnes pouvant être reçues, du nombre de véhicules de service.

Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

Article AUc13 : Espaces libres et plantations

Traitement paysager d'ensemble :

Les opérations projetées doivent respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés au titre des orientations d'aménagement du P.L.U.

Les aires de stationnement et espaces libres non bâtis, communs ou non, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, lequel aménagement comprendra au minimum un arbre de haut jet par 200 m².

Le paysagement de chaque opération doit porter au minimum sur 10% de la superficie faisant l'objet de l'opération, hors aires de stationnement commun.

Le traitement paysager des places et placettes sera hiérarchisé, avec un traitement paysager lié, favorisant la lecture d'une trame paysagère et son raccordement sur les trames existantes.

Traitement à la parcelle :

Pour chaque parcelle nouvellement bâtie, les espaces nus non bâtis devront faire l'objet d'un aménagement paysager faire l'objet d'un aménagement paysager, lequel aménagement comprendra au minimum un arbre de haut jet par 200 m².

Choix des végétaux :

Les essences utilisées seront des essences locales (♦).

Article AUc14 : Coefficient d'occupation des sols (♦)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est référencée au plan par l'indice A et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agronomique des sols et afin de permettre de pérenniser les activités agricoles du territoire. Elle couvre l'essentiel du territoire de la commune.

Article A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, aménagements routiers, traitement des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles A3 à A13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que la construction soit directement liée à l'activité agricole.

Les établissements d'activités comportant des installations classées dans la mesure où (♦):

- ils satisfont la législation en vigueur les concernant ;
- ils sont liés à l'agriculture ;
- il ne subsiste pas pour le voisinage de nuisance ou de gêne de nature à rendre indésirable de telles installations dans la zone.

Les extensions mesurées et les annexes, à condition d'être liées aux constructions autorisées dans le présent article.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (♦)

La reconstruction des bâtiments sinistrés. Les articles A5, A6, A7, A8, A9, A10 et A12 pourront alors ne pas être appliqués.

Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Article A3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (◆)

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

Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau et électricité

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

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement

- a) Eaux usées
 - L'assainissement individuel est la règle sur la commune
 - Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. (◆).
 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.
- b) Eaux pluviales
 - Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).
 - Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements doivent l'être également.

Article A5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'axe des voies communales, 5 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N.13.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

Une marge d'isolement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de limites des autres zones.

Article A8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article A9 : Emprise des constructions (◆)

Pas de prescription particulière.

Article A10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8.50 mètres et 2 niveaux habitables.
La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres par rapport au sol naturel.

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

Article A11 : Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles, peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

a. Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable, du blanc cassé ou de la terre extraits localement.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Dans le cas de constructions d'annexes, les toits monopentes sont autorisés et la pente des toitures peut être inférieure à 35°.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm par rapport au sol naturel.

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

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

Clôtures (◆)

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur en limite de la voie publique doit être inférieure à 1.50m.

b. Pour les autres constructions

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

Les matériaux de toiture d'aspect brillant sont interdits.

Les toitures monopentes sont autorisées sur les bâtiments agricoles.

Article A12 : Stationnement des véhicules

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

Pour les habitations, il est exigé trois places par logement, la superficie à prendre en compte pour un véhicule non agricole étant de 25m², accès compris.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les silos ou les hangars importants doivent être masqués par la plantation d'un rideau d'arbres choisis dans la liste des essences locales (◆)

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. (◆)

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols (◆)

Pas de prescription particulière.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dont dispositions applicables à la zone Ne

La zone N est référencée au plan par l'indice N et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle à protéger et à valoriser : elle se situe au Fay, avec un sous-secteur Ne destiné à pérenniser l'activité actuellement présente. .

Article N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2 est interdit.

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

Dans l'ensemble de la zone N

1. Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, aménagements routiers traitement des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués.
2. La réhabilitation des bâtiments existants repérés au plan de zonage, leur restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage ou une valorisation compatible avec le caractère du site (loisirs, tourisme, hébergement temporaire...).
3. Les aires de stationnement ouvertes au public, en lien avec la mise en valeur du secteur.
4. Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement.
5. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage** par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
6. **Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée**, le pétitionnaire devra présenter une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet présente ou non un risque pour les biens et les personnes. Cette étude ne concernera pas les demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Et dans le seul secteur Ne

1. Le confortement, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
2. Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve d'un usage compatible avec le site et l'environnement.
3. La reconstruction des bâtiments sinistrés, l'extension et le réaménagement des constructions. Les articles N5, N6, N7, N8, N9, N10 et N12 pourront alors ne pas être appliqués.
4. Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, le site et l'environnement (♦).

Article N3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (♦)

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

Il ne sera pas créé de nouvel accès dans l'ensemble du secteur : seuls les accès existants devront être utilisés, notamment : il ne sera pas créé d'accès direct sur la RD31 hors agglomération.

Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau et électricité

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

Assainissement

Eaux usées

- L'assainissement individuel est la règle sur la commune
- Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire. (♦)
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).
- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements doivent l'être également.

Article N5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

L'alignement des voies est défini à 4 mètres de l'axe des voies communales et à 5 mètres de l'axe des chemins départementaux. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦)

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit de garages ou d'annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres ou de l'extension de constructions existantes.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

Article N8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article N9 : Emprise des constructions (♦)

Pas de prescription particulière.

Article N10 : Hauteur des constructions (♦)

Dans le secteur Ne :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent s'intégrer dans l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Les nouvelles constructions et installations n'excéderont pas 8.50 mètres par rapport au terrain naturel.

Article N11 : Aspect extérieur

Dans le seul secteur Ne

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

Les couleurs de façade doivent se rapprocher des couleurs du sable, du blanc cassé ou de la terre extraits localement.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Dans le cas de constructions d'annexes, les toits monopentes sont autorisés et la pente des toitures peut être inférieure à 35°.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm par rapport au sol naturel

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

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

Clôtures (♦)

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur en limite de la voie publique doit être inférieure à 1.50m.

Article N12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les habitations, il est exigé trois places par logement.

Pour les constructions en installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres de chaque projet.

Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés d'un arbre de haut jet par 200 m².

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. (◆)

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols (◆)

Il n'est pas fixé de C.O.S.