

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE VITOT

Modification n° 2 du Plan local d'urbanisme

PIECE 3

Règlement

ELABORATION DU PLU

PLU arrêté le 11 mai 2006

Enquête publique du : 26 juin 2006 au 28 juillet 2006

PLU approuvé le 30 octobre 2006

MODIFICATION N° 1 DU PLU

Enquête publique du : 5 juillet 2007 au 4 août 2007

Modification approuvée le 27 août 2007

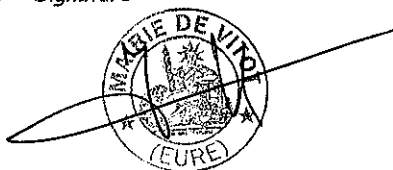
MODIFICATION N° 2 DU PLU

Enquête publique du 19/06/2011 au 19/09/2011

Modification approuvée le

10/10/2011

Cachet de la mairie - Signature



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	Rappel de procédures
Article 6	Permis de démolir

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone UA
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone UB
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone UZ

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

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 au secteur Ns
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone Nh
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone Ne
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone Na

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 VITOT.

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 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.111-3-2, 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.
- La participation pour voies nouvelles et réseaux régie notamment par les articles L.332-11-1 et L.332-11-2.

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 vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze 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 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 (♦).

Article 6 - Permis de démolir

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

TITRE 2

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 :

Cette zone recouvre les parties du territoire communal constituées du bourg ancien du Haut-Vitot et de ses récentes extensions. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe l'ensemble des services et équipements de proximité et accueille des activités compatibles.

Les limites de la zone UA concrétisent celles de l'urbanisation actuelle, dans un souci de densification du bourg ancien.

La zone UA peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

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

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

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

L'ouverture de carrières.

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.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat (◆), de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas :

- 300 m² de SHON en cas de commerce
- 200 m² de SHON pour tout autre bâtiment d'activité

Les entrepôts, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone et ne dépassant pas 300 m² de SHON.

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

- être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principal d'habitat
- dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne
- qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.
- que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

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

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

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

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

Les exhaussement 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article UA3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article UA5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, à l'exception des voies suivantes : Rd80, rue du Moulin, rue de la Fosse au Loup, rue St-Nicolas, rue de l'Eglise, rue Marquais
- soit selon un retrait d'au moins dix mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD80, et d'au moins trois mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

La distance séparant toute construction du relais hertzien ne sera pas inférieure à la hauteur celui-ci.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

Les constructions doivent être implantées :

- avec un minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- Néanmoins, les annexes et dépendances pourront être implantées également en limite séparative.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

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 dépassera pas 25% de la superficie du terrain (extensions et annexes comprises, y compris vérandas).

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 300 m².

L'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m².

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

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

Article UA10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments d'intérêt ou d'équipement collectif ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

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

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.

- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes. Quelques exemples :
 - Un mur bahut supportant une clôture à claire voie (en lien avec la maison de maître en brique)
 - Un mur en bauge en lien avec la longère à colombages et bauge

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

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

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UA12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UA13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

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

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

En bordure des zones A (zone agricole) et N (naturelle), une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager, notamment pour les espaces visibles depuis les RD39 et RD80.

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

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Caractère de la zone UB :

La zone UB couvre les hameaux de la commune, de La Londe, La Croix Blanche et Beaufour, où s'est développée une urbanisation essentiellement à vocation d'habitat, occupée par des constructions implantées ces trente dernières années, sous forme de pavillon individuel en milieu de parcelle. L'habitat est moins dense et laisse une plus grande place au végétal planté. La zone UB reprend les limites de l'urbanisation actuelle en admettant des extensions modérées permettant de définir des limites cohérentes à ces secteurs bâtis et d'accepter quelques constructions nouvelles.

UB1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle 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 UB2.

L'ouverture de carrières.

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 UB2.

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.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

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

UB2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles UB3 à UB13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat (◆), de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas :

- 300 m² de SHON en cas de commerce
- 200 m² de SHON pour tout autre bâtiment d'activité

Les entrepôts, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone et ne dépassant pas 300 m² de SHON.

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

- être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat
- dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne
- qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.
- que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

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

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

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

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

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

Les exhaussement 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 frange, 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article UB3 : Accès et voirie

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

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

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

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD83.

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

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

En cas de pose d'un portail, celui-ci sera présentera un retrait d'au moins 3 mètres de l'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois, rue du Champ de Bataille, les portails pourront être posés à l'alignement des voies, de façon à préserver la cohérence de l'alignement des clôtures existantes.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (◆)

Deux cas se présentent :

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

- Dans ce cas, l'assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

- Tout projet fera l'objet d'une étude de sol permettant de statuer sur la filière d'assainissement individuel la mieux adaptée doit être réalisée pour chaque projet de construction.
- Pour toute création de lotissement ou groupe de constructions, une étude sol destinée à déterminer les possibilités et les dispositifs d'assainissement devra être préalablement étudiée.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article UB5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD83, et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

Les constructions doivent être implantées :

- avec un minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- Néanmoins, les annexes et dépendances pourront être implantées également en limite séparative.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UB8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UB9 : Emprise des constructions (◆)

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation individuelle ne dépassera pas 20% de la superficie du terrain (extensions et annexes comprises, y compris vérandas).

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 300 m².

L'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m².

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

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

Article UB10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+comble et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments d'intérêt ou d'équipement collectif ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

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

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- soit des clôtures en bois ajouré.

- soit des clôtures minérales (« murs bahuts ») de hauteur limitée à 80 cm, surmontés ou non d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes. Quelques exemples :
 - Un mur bahut supportant une clôture à claire-voie (en lien avec la maison de maître en brique)
 - Un mur en bauge en lien avec la longère à colombages et bauge

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

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

En outre et dans les périmètres de protection des monuments historiques tels que précisés dans la pièce 4 : Tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UB12 : 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.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UB13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

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

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

En bordure des zones A (zone agricole) et N (naturelle), une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD39 et Rd83.

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

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7 par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme. (♦)

Article UB14 : COS

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

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

Caractère de la zone UZ :

Elle correspond à la partie du territoire communal où domine l'activité artisanale, commerciale et de services, qui a vocation à se densifier modérément.

UZ1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UZ2.

Les constructions et installations à d'activité industrielle 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 UZ2

L'ouverture de carrières

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 UZ2.

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement.

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.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

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

UZ2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles UZ3 à UZ13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions à usage d'activités (♦), services, bureaux ou commerce, leurs annexes et extensions, sous réserve de compatibilité avec les zones d'habitat voisines.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment de gardiennage intégré au bâtiment principal, nécessaire à l'activité et dont la superficie ne pourra excéder 1/3 du bâtiment principal, avec un maximum de 100 m² de SHON.

Les entrepôts et leurs extensions, sous réserve de compatibilité avec les constructions autorisées ci-dessus et les zones d'habitat voisines.

Les dépôts de véhicules roulants, à condition qu'ils soient en lien direct avec une activité en place et qu'ils ne présentent pas de gêne pour la circulation.

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

- compatibles avec le caractère de la zone

- qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage des zones habitées et l'environnement
- que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

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

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

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

Les exhaussement 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article UZ3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

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

En cas de pose d'un portail, son retrait ne sera pas inférieur à 10 mètres de l'emprise des voies.

Article UZ4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (◆)

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article UZ5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article UZ6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Article UZ7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres pour les constructions à usage d'habitation (extensions et annexes comprises, y compris vérandas), cinq mètres pour les constructions à usage autre qu'habitation.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UZ8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UZ9 : Emprise des constructions (◆)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain, (bâtiment de gardiennage inclus, le cas échéant).

Article UZ10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Article UZ11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

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

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

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

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UZ12 : 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.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UZ13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

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

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

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

Article UZ14 : COS

Non réglementé

TITRE 3

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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 constitue une réserve foncière qui permettra de faire face aux demandes de constructions pour les années à venir, au regard des projets d'équipement et de développement de la commune. Elle comprend deux secteurs immédiatement contigus du bourg du Haut-Vitot (UA) et du pôle bâti de La Londe (UB), ainsi qu'un secteur situé dans le prolongement de la zone UZ.

La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

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

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

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

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

Les exhaussement 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 demandes pour des projets d'extensions mesurées ou d'annexes.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

Article AU3 : Accès et voirie

Pas de prescription particulière.

Article AU4 : Desserte par les réseaux (◆)

Pas de prescription particulière.

Article AU5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière

Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

Pas de prescription particulière.

Article AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AU9 : Emprise des constructions (◆)

Pas de prescription particulière.

Article AU10 : Hauteur des constructions (◆)

Pas de prescription particulière.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article AU12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription particulière.

Article AU13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

Article AU14 : COS

Non réglementé

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 :

La zone AUa se situe au bourg du Haut-Vitot, couvrant un vaste secteur actuellement non bâti. Son ouverture à l'urbanisation doit permettre la densification du bourg, tout en visant une articulation urbaine cohérente avec les secteurs bâtis et équipements proches. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve d'une opération d'ensemble compatible avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et définies au PLU.

AUa1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle 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 AUa2

L'ouverture de carrières.

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, huiles de vidanges, etc.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

AUa2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

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

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec les conditions d'aménagement posées dans la pièce O-2 du PLU et sous réserve d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat (◆), de commerce, de bureaux et de service, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins de la vie quotidienne et ne dépassant pas :
 - 300 m² de SHON en cas de commerce
 - 200 m² de SHON pour tout autre bâtiment d'activité
- Les entrepôts sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone et ne dépassant pas 300 m² de SHON.
- Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable (◆), conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat
 - dont l'exploitation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne
 - qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.

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

En outre, 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.

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

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

Les exhaussement et affouillements sont autorisés 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AUa3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie seront étudiés à l'échelle de l'ensemble de la zone et des conséquences sur le trafic local ; le projet devra être compatible avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et portées dans la pièce O-2 du PLU (se reporter à cette pièce), notamment :

- Aucun accès direct n'est autorisé sur les voies publiques
- Les accès créés sur les voies publiques seront à pans coupés
- La desserte interne sera organisée selon un principe de hiérarchisation et conçue comme une voirie de type « privative », avec places et placettes
- Les circulations douces seront intégrées à la conception de la voirie de desserte.

En outre, il est rappelé que :

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

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

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

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

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

Article AUa4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article AUa5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées :

- selon un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et sentes.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite pour un seul des côtés de la construction.
- soit avec un minimum de 3 mètres de la limite séparative.

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 individuelle ne dépassera pas 25% de la superficie du terrain.

Les extensions sont comprises ainsi que les vérandas accolées.

Les annexes indépendantes ne sont pas comprises

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 300 m².

L'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m².

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

Article AUa10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+comble et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments d'intérêt ou d'équipement collectif ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

Article AUa 11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

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

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

- leur hauteur ne sera pas supérieure à 1.50 m ; cette disposition pourra ne pas être appliquée pour des motifs architecturaux ou patrimoniaux (exemple : mur en bauge traditionnel)

- en cas de clôture végétale doublée d'un grillage, celui-ci sera posé à l'extérieur de la limite de parcelle.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article AUa 12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement à l'intérieur de la parcelle.
- Une place supplémentaire par tranche de deux lots devra être réalisée dans les espaces communs de toute opération d'ensemble, réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble conformément aux conditions d'aménagement souhaitées par la commune (voir aussi pièce O-2 du PLU)
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article AUa 13 : Espaces libres et plantations (◆)

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce O-2) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

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

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

Article AUa 14 : COS

Non réglementé

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 :

La zone AUB se situe dans le prolongement immédiat du bourg du Haut-Vitot, de part et d'autre de la rue Marquais. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et définies au PLU.

AUB1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle 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 AUB2

L'ouverture de carrières

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, huiles de vidanges, etc.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

AUB2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

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

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec les conditions d'aménagement posées dans la pièce O-2 du PLU :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat (♦), de commerce, de bureaux et de service, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas :
 - 300 m² de SHON en cas de commerce
 - 200 m² de SHON pour tout autre bâtiment d'activité
- Les entrepôts sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone et ne dépassant pas 300 m² de SHON.
- Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable (♦), conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat
 - dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne
 - qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.
 - que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

En outre, 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 et les aires permanentes de stationnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussement et affouillements sont autorisés 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AUb3 : Accès et voirie

Les opérations projetées devront être compatibles avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et portées dans la pièce O-2 du PLU (se reporter à cette pièce).

En outre, il est rappelé que :

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

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

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

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

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

Article AUb4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article AUb5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et des chemins ruraux.

Article AUb7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦)

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite pour un seul des côtés de la construction.
- soit avec un minimum de 3 mètres de la limite séparative.

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 individuelle ne dépassera pas 25% de la superficie du terrain.
Les extensions sont comprises ainsi que les vérandas accolées.
Les annexes indépendantes ne sont pas comprises

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 300 m².

L'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m².

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

Article AUB10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+1, et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments d'intérêt ou d'équipement collectif ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

Article AUB11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

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

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

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

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et

bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article AUB12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement sur la parcelle.
- Une place supplémentaire par tranche de deux habitations devra être réalisée dans les espaces communs de toute opération d'ensemble, réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble conformément aux conditions d'aménagement souhaitées par la commune (voir aussi pièce O-2 du PLU)
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article AUB 13 : Espaces libres et plantations (◆)

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce O-2) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

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

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

Article AUB 14 : COS

Non réglementé

TITRE 4

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture, ainsi que les corps de ferme jugés viables au moment de l'élaboration du PLU. Elle couvre une grande partie du territoire communal et doit permettre le développement de l'activité agricole.

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

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

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, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles A3 à A13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les équipements d'intérêt collectif, leur aménagement et extension, notamment : le relais hertzien.

Les constructions à usage agricole, y compris équestre, leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

Les constructions à usage sportif, culturel, de loisirs ou d'hébergement, leurs extensions et annexes, sous réserve d'un lien direct et nécessaire avec les activités agricoles, y compris équestres, compatible avec le caractère de la zone.

Le changement de destination des bâtiments repérés au plan zonage au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- d'un usage d'habitat ou d'un usage compatible avec la vocation de la zone, y compris dans un enjeu de diversification de l'activité agricole, et de lien avec les activités en place. (Exemple : gîte rural, centre d'hébergement de loisirs équestre, gîte d'étape...)
- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité en place.

Les installations classées (♦) et leurs extensions, dans la mesure où :

- elles satisfont la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont liées à l'activité agricole, y compris équestre ;
- il ne subsiste pas pour le voisinage de nuisance ou de gêne de nature à rendre indésirable de telles installations dans les zones alentour

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, sous réserve d'un usage identique avant sinistre ou compatible avec le caractère de la zone. Les articles A5 à A12 pourront alors ne pas être appliqués si ceux-ci rendent la construction impossible.

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article A3 : Accès et voirie

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

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

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur les RD39, RD83 et RD80 hors agglomération.

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

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

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

Deux cas se présentent :

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

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

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

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'un projet présentant une surface imperméabilisée importante, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article A5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées selon un retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise des voies départementales, et de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies, chemins ruraux compris.

Les autres constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et leurs éventuelles extensions ou annexes (exemple : le relais hertzien).

La distance séparant toute construction du relais hertzien ne sera pas inférieure à la hauteur celui-ci.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique ou du relais hertzien. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres pour les constructions à usage d'habitation (extensions et annexes comprises, y compris vérandas), cinq mètres pour les constructions à usage autre qu'habitation.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

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 ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles, et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres bâtiments ne dépassera pas 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment (exemples : silo, boisseau, relais hertzien).

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

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

- soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 25°
- soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.

- soit une toiture à la Mansard, sous réserve d'un rapport direct avec l'habitat environnant

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

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

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

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

En outre et dans les périmètres de protection des monuments historiques tels que précisés dans la Pièce 4 et le plan Pièce 4-1 : Tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Il est exigé 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

Article A13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

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

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

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

Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD39 et RD83.

Article A14 : COS

Non réglementé

TITRE 5

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend un secteur Ns délimité par des tirets longs

Caractère de la zone N :

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

Elle couvre le hameau de Vitotel, les espaces boisés de la commune, ainsi que les perspectives et coupures paysagères à préserver de toute urbanisation isolée. Elle intègre en outre des secteurs bâtis de taille limitée situés dans l'espace à dominante agricole.

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

Elle comprend un secteur Ns, situé à Vitotel, destiné au développement d'activités de loisirs compatibles avec la mise en valeur du site et de l'environnement.

Article N1 - Types d'occupations ou d'utilisations 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

1) Dans l'ensemble de la zone N

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

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

2) Outre les autorisations précisées au point 1), sont autorisés dans la zone N à l'exception du secteur Ns

La réhabilitation des bâtiments existants, leur aménagement, leur restauration, leur extension mesurée et la construction de leurs annexes.

Le changement de destination, sous réserve d'un usage :

- d'hébergement temporaire de type « gîte » ou « chambres d'hôtes »
- ou d'équipement d'intérêt collectif compatible avec le caractère de la zone

La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve de reconstruction à l'identique et d'un usage autorisé dans la zone tel que précédemment définit. Les articles N5 à N12 pourront alors ne pas être appliqués s'ils rendent la construction impossible.

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

3) Outre les autorisations précisées au point 1), sont autorisés dans le seul secteur Ns :

Les activités de loisirs et les constructions ou installations à usage d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone et la mise en valeur du site et de l'environnement, ainsi que leurs annexes et extensions. Exemples : centre de loisirs, centre équestre, centre d'information sur le site...

Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation d'un projet compatible avec le caractère de la zone et la mise en valeur du site.

La reconstruction après sinistre n'est autorisée que pour un usage permis dans ce secteur, tel que défini dans les alinéas précédents.

Article N3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

Deux cas se présentent :

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

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

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

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

supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'un projet présentant une surface imperméabilisée importante, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies (chemins ruraux compris)

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- Néanmoins, les annexes et dépendances pourront être implantées également en limite séparative.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

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 (◆)

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 2 niveaux habitables, soit R+combles et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Cette hauteur doit être appréciée au regard de conditions optimales d'insertion dans le site.

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

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

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

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

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

En outre et dans les périmètres de protection des monuments historiques tels que précisés dans la pièce 4 : Tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article N12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

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

Article N13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

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

Toute aire de stationnement ouverte au public et toute aire de jeux ouverte au public fera l'objet d'un aménagement paysager conçu en cohérence avec les caractéristiques du site.

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. (◆)

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7 par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme. (◆)

Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD39 et RD83.

Article N14 : COS

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

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

Caractère de la zone Nh :

La zone Nh se situe à La Londe et couvre un secteur restreint dans la continuité de la zone UB et destiné à permettre une densification modérée du pôle bâti à vocation principale d'habitat, dans le respect du site et de l'environnement.

Article Nh1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Nh2 est interdit

Article Nh2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles Nh3 à Nh13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.

La réhabilitation des bâtiments existants, leur restauration, leur aménagement, leur extension mesurée et leurs annexes.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat (◆), de commerce, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne.

Les entrepôts, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone et ne dépassant pas 300 m² de SHON.

Le changement de destination ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve d'un usage équivalent ou compatible avec la zone. Les articles Nh5 à Nh12 pourront alors ne pas être appliqués s'ils sont de nature à rendre la construction impossible.

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

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit ; notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article Nh3 : Accès et voirie

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

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

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

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

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

En cas de pose d'un portail, celui-ci sera présentera un retrait d'au moins 3 mètres de l'emprise des voies.

Article Nh4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

Deux cas se présentent :

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

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

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

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article Nh5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Nh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins trois mètres par rapport à la limite d'emprise des voies communales (chemins ruraux y compris).

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article Nh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦)

Les constructions doivent être implantées :

- avec un minimum de 3 mètres de la limite séparative.
- Néanmoins, les annexes et dépendances pourront être implantées également en limite séparative.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article Nh8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article Nh9 : Emprise des constructions (♦)

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 15% de la superficie du terrain (extensions et annexes comprises, y compris vérandas).

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 300 m².

L'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m².

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

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

Article Nh10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments d'intérêt ou d'équipement collectif ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception liée à la nature même du bâtiment.

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

Article Nh11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile

Le choix des couleurs :

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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°. Cette disposition pourra ne pas être appliquée en cas de choix d'un parti pris contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

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

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

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

En outre, et en vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts ; le noir et le blanc purs sont interdits

La hauteur des soubassements est limitée à 60 cm.

Pour les vérandas

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

Les vérandas implantées en mitoyenneté auront un verre opaque sur la partie donnant sur la propriété voisine.

Clôtures :

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

Les plaques de béton aveugles sont interdites.

Les clôtures autorisées sont :

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

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

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

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Nh12 : 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 constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.

Article Nh13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

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

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

En bordure des zones A (zone agricole) et N (naturelle), une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager, notamment pour les espaces visibles depuis la RD83.

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

Article Nh14 : COS

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne
La zone Ne est référencée au plan par l'indice Ne et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone Ne :

La zone Ne correspond à une activité enclavée en zone agricole entre Beaufour et La Croix-Blanche dont il s'agit d'assurer le maintien et l'évolution dans le respect et la compatibilité avec l'espace environnant, tout en prenant en compte le niveau d'équipement de la commune

Article Ne1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Ne2 est interdit

Article Ne2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) - sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles Ne3 à Ne13 pourront alors ne pas être appliqués.

La réhabilitation des bâtiments existants, leur restauration, le changement de destination, sous réserve :

- d'un usage équivalent à l'usage existant au moment de l'approbation du PLU
- d'un usage compatible avec la zone A environnante

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, sous réserve :

- d'un usage équivalent à l'usage existant au moment de l'approbation du PLU
- d'un usage compatible avec la zone A environnante

Les articles Ne5 à Ne12 pourront ne pas être appliqués s'ils sont de nature à rendre la construction impossible.

Les exhaussement 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article Ne3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (♦). Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

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

Article Ne4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

(Pas de lotissement donc pas besoin de disposition spécifique)

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article Ne5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Ne6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription particulière.

Article Ne7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (♦)

Pas de prescription particulière.

Article Ne8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article Ne9 : Emprise des constructions (♦)

Pas de prescription particulière.

Article Ne10 : Hauteur des constructions (♦)

Pas de prescription particulière.

Article Ne11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article Ne12 : 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.

Article Ne 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription particulière.

Article Ne14 : COS

Non réglementé

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

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

Caractère de la zone Na :

La zone Na correspond à la volonté de la commune de permettre l'implantation d'activités paysagistes à l'angle de la RD39 et de la rue du Bois Cordieu.

Article Na1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Na2 est interdit

Article Na2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles Na3 à Na13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les occupations et utilisations du sol liées à l'implantation d'entreprises paysagistes.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment de gardiennage intégré au bâtiment principal, nécessaire à l'activité et dont la superficie ne pourra excéder 1/3 du bâtiment principal, avec un maximum de 100 m² de SHON.

Les entrepôts et installations classées, sous réserve de lien direct avec les activités autorisées dans la zone.

Les annexes et extensions de constructions autorisées dans le présent article.

Les exhaussement 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 s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article Na3 : 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 (◆).

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

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

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

Aucun accès n'est autorisé sur la RD39.

La position des accès rue du Bois Cordieu sera appréciée au regard des conditions de visibilité (présence de bois alentours notamment) et se situera au moins à 40 mètres du croisement des voies au moment de l'approbation du PLU.

En cas de pose d'un portail, celui-ci sera présentera un retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise de la rue du Bois Cordieu et d'au moins 10 mètres de l'emprise de la RD39.

Article Na4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

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

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

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées (♦)

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Assainissement Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Article Na5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Na6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées selon un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article Na7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (◆)

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Na8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article Na9 : Emprise des constructions (◆)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 15% de la superficie du terrain.

Article Na10 : Hauteur des constructions (◆)

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Article Na11 : Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage.

Les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

En vue de favoriser une volumétrie simple, le traitement en acrotère est autorisé pour les toitures des constructions à usage d'activité ou d'entrepôt.

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

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

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

Clôtures :

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

Les clôtures autorisées sont des clôtures composées d'essences locales, doublées d'un grillage.

Article Na12 : 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.

Article Na13 : Espaces libres et plantations (◆)

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

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde. Le traitement en seule « bande verte paysagée » est imposée sur une profondeur

minimale de 5 mètres depuis l'emprise des voies (notamment : pas de stationnement ou parking possible sur cette « bande verte paysagée ».)

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

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

Article Na14 : COS

Sans objet