

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE



Modification simplifiée n°2 du PLU de Cosnes-et-Romain 2 – Règlement écrit

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal en
date du 26/03/2024

**approuvant le projet de
modification simplifiée n°2 de la
commune de COSNES-ET-ROMAIN**

Le Maire
Cédric ACETI



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme approuvée par DCM en date du :	02/07/2019
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM en date du :	30/11/2021
Modification n°1 approuvée par DCM en date du :	29/03/2023
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM en date du :	26/03/2024

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.	Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2.	Division du territoire en zones.....	4
Article 3.	Adaptations mineures.....	6
Article 4.	Sites archéologiques... ..	6

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UB	19
Dispositions applicables à la zone UE	29
Dispositions applicables à la zone UX	33

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU	42
---	----

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A.....	52
---	----

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N	59
--	----

ANNEXES.....	65
---------------------	-----------

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cosnes-et-Romain.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

Les zones peuvent être divisées en sous-zones ou secteurs.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.151-34 et R.151-35 du Code de l'Urbanisme.

I - Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

☞ La zone UA

Il s'agit d'une zone Urbaine qui couvre les centres anciens de la commune et qui comprend principalement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Elle comprend un secteur UAj de jardins et un secteur UAj1.

☞ La zone UB

Il s'agit de la zone Urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Elle comprend un secteur UBj de jardins et cinq secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBep avec des règles de gabarit différentes.

☞ La zone UE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs nécessaires au fonctionnement du service public.

☞ La zone UX

Il s'agit d'une zone Urbaine réservée essentiellement aux activités économiques.

II - Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

«Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

☞ La zone 1AU

Il s'agit d'une zone future non équipée, à vocation principale d'habitat.

III - Les zones agricoles (dites "zones A")

Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Aa inconstructible et un secteur Ah où une construction à usage d'habitat est existante.

IV - Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les agriculteurs et les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N comporte :

- **Un secteur Nf** de forêt.
- **Un secteur Nfr** de forêt concerné par la présence d'une ICPE à proximité.
- **Un secteur Nv** et un secteur Nv2 de protection des jardins et vergers.
- **Un secteur Nh** dédié à de l'habitat isolé.
- **Un secteur Ni** réservé aux activités de loisirs.
- **Un secteur Ne** correspond aux secteurs d'équipements publics existants ou à venir.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1

☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n°86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone UA est concernée par l'aléa mouvement de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions. La zone UA comprend un secteur UAj et un secteur UAj1.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usages industrielles,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et les aires d'accueil de camping-car,
- les habitations légères de loisirs,
- les stockages extérieurs de véhicules ou de caravanes, non liés à une activité économique autorisée sur la même unité foncière.

- Dans le secteur UAj :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée, à l'exception de celle autorisée à l'article UA2-2.

- Dans le secteur UAj1, aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée.

ARTICLE UA 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Dans la zone UA, sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire),
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma,

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, fumées...).

- L'hébergement hôtelier et touristique à condition que les constructions n'accueillent pas de terrain de camping ou de caravanes.

- Les extensions des constructions existantes lorsqu'elles sont interdites.

- Seules sont autorisées la mise aux normes, les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques liées à une exploitation agricole.

2. Dans le secteur UAj :

Seuls les abris de jardins sont autorisés.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de murs faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.
2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade sera implantée :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

3. En l'absence de construction voisine permettant d'appliquer les alinéas 1 et 2, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie existante ou à créer.
4. En cas de parcelle non bâtie dont la largeur est supérieure à 20 mètres, la façade principale des constructions pourra s'implanter dans une bande de 5 à 10 mètres décomptés depuis l'alignement de la voirie existante ou à créer.
5. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.
6. Les constructions en second rang issues ou non d'une division parcellaire sont interdites. De plus, les constructions qui, par leur implantation, ferait naître une construction existante en second rang sont également interdites.
7. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
8. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
9. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
10. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites.
La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.
11. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres et inférieure à 20 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre, devra être au moins égal

à 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison (porche...).

En cas de parcelle d'une largeur supérieure à 20 mètres, les constructions devront s'implanter en observant un recul au moins égal à 3 mètres.

2. Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, les constructions principales doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait devra être au moins égal à 3 mètres.

3. Dans la bande de 5 mètres de profondeur, comptées depuis la limite séparative de fond de parcelles, aucune construction n'est autorisée à l'exception des abris de jardin. De plus, les annexes non accolées (hors abris de jardin) devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

4. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives, compté depuis la margelle.

5. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

7. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

3 – Hauteur des constructions

3.1 Hauteur maximale

a. Le long des façades sur rue existantes et construites en bande (accolées les unes aux autres)

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant.
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

- En l'absence de construction voisine permettant d'appliquer les règles ci-dessus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **8 mètres** à la faitière.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel avant travaux au droit de l'implantation de la façade sur rue.

b. Les constructions édifiées **dans la partie arrière de l'unité foncière** lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

- annexes accolées à la construction existante (hors abris de jardin) limitée à **90% de la hauteur** au niveau du faîtage de la dite construction.
- annexes non accolées à l'habitation (hors abris de jardin) limitées à **3,50 m de hauteur** au niveau du faîtage **et abris de jardin limités à 2,70 mètres**.
- Dans le secteur UAj n'est autorisée que la construction d'abris de jardins limités à **2,70 m de hauteur** au niveau du faîtage.

c. Pour les autres rues et secteurs de rue

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder **8 mètres** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc. à l'exception des constructions à usage agricole limitées à 10 mètres à l'égout.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

3.2. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

3.3. Les règles précisées à ce paragraphe 3 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une annexe non accolée (hors abris de jardin) est limitée à 20 m² par unité foncière.

L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 12 m² par unité foncière.

L'emprise au sol totale des annexes non accolées est limitée à 30 m² par unité foncière (hors abris de jardin).

5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

- ne soit pas inférieure à 8 m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,
- et sans être inférieur ou égal à 4 m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

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

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue principale et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc) sont interdites.

3. Pour les éléments de paysage repérés au plan  (type calvaire, fontaine, arbres isolés..).

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite - toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage dans son ensemble sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

4. Dessin général des façades

a. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçus dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. (Uniquement pour les façades sur rue)

b. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux œils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent respecter celles existantes dans le village.

c. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.

d. Les percements et ouvertures seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.

e. Les nouveaux percements devront respecter l'ordonnement de la façade et s'inscrire dans le prolongement des percements existants.

f. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre. Cependant, ne sont pas comptés comme retrait les aménagements liés à l'accès piéton des constructions.
- la création de nouvelle fenêtre donnant directement sur un espace de stationnement public.

g. Les loggias non visibles depuis le domaine public sont autorisées.

h. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade, ni en pignon visible.

i. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, béton cellulaire...) devront être enduits.

j. Les façades en pierre de taille, moellons, pierre sèche laissés à l'état brut sont autorisées.

k. L'ensemble des éléments de modénatures devront être conservés ou restaurés.

l. Les ventouses d'appareil de chauffage ne devront pas être en saillie sur le domaine public.

5. Toitures - Volumes

Le long des façades sur rues

a. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage devra être parallèle à la voie

b. La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines.

c. Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traitées à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

d. Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes.

e. Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou en matériaux d'aspect similaire de couleur rouge ou en ardoise. Les tuiles de type provençales sont interdites. Les toits de type bac acier sont interdits et les toits de type joint debout sont autorisés.

Les climatiseurs, aérothermes... sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et seront à privilégier en façade arrière.

f. La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %.. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

g. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront être autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol construite, pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les constructions liées à des équipements d'infrastructure.

6. Façades et murets

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie.

Les murs et murets sont obligatoirement recouverts d'enduit à l'exception des matériaux d'aspect fini (pierres de taille, briques d'ornement,...).

Les constructions de type « chalet en rondin de bois » sont interdites.

Les linteaux datés sont à préserver. Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ou remplacés et les encadrements voutés des portes cochères doivent être conservés.

7. Huisseries.

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie.

Les saillies des caissons de volets roulants sont interdites sur le domaine public.

Les percements devront être plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages, des petites fenêtres de combles/grenier et des fenêtres de toit.

8. Clôtures :

La clôture des usoirs est interdite.

Les clôtures en limite du domaine public des parcelles et en limites séparatives (pierre de taille, moellons, pierre sèche laissés à l'état brut...) sont autorisées.

Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites comme des roues de chariots ou autres motifs inadaptes et l'utilisation de matériaux de récupération (bois, tôle).

En retrait du domaine public :

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,75m comptés à partir du niveau du sol naturel surmonté ou non d'une partie grillagée ou barrière, le tout ne dépassant pas 1,50m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale ne dépassant pas 2 m.

En limite séparative :

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 m.

Dans le cas où la réalisation d'un mur de soutènement est nécessaire, la hauteur de l'ensemble constitué par le mur de soutènement et la clôture ne pourra dépasser les 2m. Si pour des raisons de sécurité, il s'avère nécessaire de dépasser cette hauteur de 2 m, au delà de ces 2 mètres, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage afin de ne pas nuire à l'éclairage de la parcelle voisine.

9. Annexes

Les murs laissés en pierre apparente (pierre sèche) ou recouverts d'un enduit sont autorisés.

Les réalisations en structure d'aspect bois ou en éléments pré-fabriqués reprenant l'aspect et le coloris de l'habitation principale sont autorisées.

10. Local poubelle

La construction d'un local destiné au stockage des containers devra être prévu sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement. Cet article ne s'applique pas en cas d'une restauration de bâtiment existant (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les usoirs compris entre l'alignement des façades et la voirie seront inconstructibles
3. Les allées et aires de stationnement seront réalisées à l'aide de matériaux perméables. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la parcelle.
4. Les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige d'essence locale pour une surface de 50 m².
5. Les plantations constituées d'essences locales doivent être privilégiées.
6. 30 % de l'unité foncière doit être laissées ou traitées en surface perméable.

ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - Logement (pour les nouvelles constructions et les changements de destination)
 - 4 emplacements dont 1 clos et couverts et 3 extérieurs. Les places extérieures ne devront pas être situées en enfilade et l'espace devant le garage ne peut pas compter pour plus d'une place extérieure.
 - hôtel
 - 1 emplacement par chambre
 - restaurant
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle.
 - commerce inférieur ou égal à 100 m² de la surface de vente
 - 4 emplacements
 - commerce supérieur à 100 m² de la surface de vente
 - 4 emplacements + 2 emplacements par tranche de 50 m² entamée
 - bureau
 - 1 emplacement pour 30 m²
 - hôpital, clinique
 - 1 emplacement pour 5 lits
 - maison de retraite
 - 1 emplacement pour 10 lits
 - artisanat
 - 1 emplacement pour 100 m² avec un minimum de 3 places
 - atelier automobile
 - 1 emplacement pour 100 m²

- Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-

dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Dans le cadre d'opération ne nécessitant pas d'autorisation de construire, des emplacements de stationnement devront être prévus. Leur nombre sera déterminé par rapport à l'alinéa 1.
4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :
 - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,3 m² minimum par logement, sans pouvoir être inférieur à 5 m².
 - Pour les équipements publics et d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature, ...).
5. La construction de tout nouvel équipement public ou nouvel immeuble de logements collectifs de plus de 3 logements devra s'accompagner de la mise en place d'une borne de recharge de voiture électrique sur l'unité foncière du projet.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Accès

- a. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- d. Dans le cas où l'accès concerne 2 logements ou plus, la largeur minimum de l'accès est portée à 5 m et 6 m lorsque l'accès comporte 4 logements ou plus. Cette disposition ne s'applique pas si l'accès est sécurisé par la mise en place de feux tricolores.
- e. La création de nouveaux accès est interdite en UAj.

2 – Voirie

- a. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- b. Dans le cas de servitudes de droit privé ou de voies privées, elles auront une emprise d'un minimum de 4 m et de 5 m à partir de 3 logements.
- c. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

3 – Protections des sentiers et des chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

2 – Assainissement

1. Eaux usées

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

La commune de Cosnes et Romain étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Élimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*

➤ **Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

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.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

➤ **Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

➤ **Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
- SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être réalisé, sauf en cas de contraintes techniques. L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, du très haut débit et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

La mise en place de l'éclairage public doit être à basse consommation (ampoules Led, système d'abaissement de tension...).

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone UB est concernée par l'aléa chute de blocs, l'aléa mouvement de terrain, l'aléa retrait et gonflement des argiles et le risque minier. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

La zone UB comprend 5 secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBep et UBj.

Le secteur UBep est concerné par la présence de pollution résiduelle dans le sol.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usages industrielles,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et les aires d'accueil de camping-car,
- les habitations légères de loisirs.
- les stockages extérieurs de véhicules ou de caravanes, non liés à une activité économique autorisée sur la même unité foncière.

- Dans le secteur UBj :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée, à l'exception de celle autorisée à l'article UB2-2.

ARTICLE UB 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Dans la zone UB, sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire),
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma,

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, fumées...)

- L'hébergement hôtelier et touristique à condition que les constructions n'accueillent pas de terrain de camping ou de caravanes.

- Seules sont autorisées la mise aux normes, les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques liées à une exploitation agricole.

- Les extensions des constructions existantes lorsqu'elles sont interdites.

2. Dans le secteur UBep :

L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation préalable d'une étude de sol ainsi qu'un plan de gestion des terres polluées, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Dans le secteur UBj :

Seuls les abris de jardins sont autorisés.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

a. Les constructions nouvelles respecteront un recul minimum de 5 mètres. En secteur UBd, ce recul est porté à 3 mètres, à l'exception des portions de façade portant l'accès au garage qui restent en recul de 5 mètres minimum.

En secteur UBep :

Pas de prescriptions pour les locaux à poubelles et les locaux à vélos.

b. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

c. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

d. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

e. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites.

La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

f. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

g. Les constructions en second rang issues ou non d'une division parcellaire sont interdites. De plus, les constructions qui, par leur implantation, ferait naître une construction existante en second rang sont également interdites.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

a. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée, dans les conditions fixées aux alinéas suivants.

Dans la bande de 5 mètres de profondeur, comptées depuis la limite séparative de fond de parcelles, aucune construction n'est autorisée à l'exception :

- des abris de jardin ;
- des garages d'une hauteur maximale de 2,40 m hors tout ;
- des extensions de constructions existantes (dans la limite d'une augmentation maximale de 20 % de la surface de plancher de la construction existante) si elle existe déjà, à la date d'opposabilité du PLU.

De plus, les annexes non accolées (hors abris de jardin) devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

- L'implantation des abris de jardin ne sera possible que dans une bande en fond de parcelle comprise entre la limite séparative de fond de parcelle et 4 mètres.

b. Toute construction édifiée **en recul** par rapport à une de ces limites séparatives de l'unité foncière doit être en tout point à une distance de celle-ci **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à la faîtière, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

- Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBd : **contiguë à une ou plusieurs limites séparatives** de l'unité foncière.
- Dans le secteur UBb, les constructions devront être édifiées **en recul** des limites séparatives de l'unité foncière avec **un minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à la faîtière, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**
- Dans le secteur UBc, les constructions devront être édifiées **en recul** des limites séparatives de l'unité foncière avec **un minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à la faîtière, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas lorsque ces limites jouxtent une zone A ou N.**
- Dans le secteur UBep, les constructions devront être édifiées **en recul** des limites séparatives de l'unité foncière avec **un minimum au moins égal à 3 mètres.**

c. En cas de nouveau lotissement à usage d'habitation, les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Toutefois, pour les lotissements à usage d'habitation de plus de 10 lots et pour chaque dizaine de lots supplémentaires, il sera possible :

- pour deux lots maximum que les constructions soient édifiées à une limite séparative de l'unité foncière.
- et pour un seul lot que la construction soit édifiée aux deux limites séparatives de l'unité foncière.

d. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives, compté depuis la margelle.

e. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

f. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

g. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

3 – Hauteur des constructions

a. Hauteur maximale

a. Dans la zone UB, hors secteur UBb et UBep :

La hauteur des constructions principales nouvelles ne doit pas excéder **7 mètres** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... et **6 mètres à l'acrotère**, à l'exception des constructions à usage agricole limitées à 10 mètres à l'égout.

Cette hauteur maximale sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

b. Dans les secteurs UBb et UBep :

La hauteur des constructions principales n'excèdera pas 9 mètres. Cette hauteur maximale sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

c. La hauteur des constructions annexes non accolées n'excèdera pas **3,5 mètres** à la faîtière, à l'exception de celle des abris de jardin limitée à 2,70 mètres.

d. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

e. Les règles précisées à ce paragraphe 3 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une annexe non accolée (hors abris de jardin) est limitée à 20 m² par unité foncière. Dans le secteur UBep, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations groupées.

L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 12 m² par unité foncière.

L'emprise au sol totale des annexes non accolées est limitée à 30 m² par unité foncière (hors abris de jardin). Dans le secteur UBep, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations groupées.

5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

- ne soit pas inférieure à 8 m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,
- et sans être inférieur ou égal à 4 m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les constructions non destinées à l'habitation.


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

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

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue principale et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

3. Pour les éléments de paysage repérés au plan  (type calvaire, fontaine, arbres isolés..).

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite - toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage dans son ensemble sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

4. Toitures - Volumes

- a. Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture.
- b. Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité, les matériaux de toitures à pan sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou en matériaux d'aspect similaire de couleur rouge ou noire ou en ardoise. Les tuiles de type provençales sont interdites. Les toits de type bac acier sont interdits et les toits de type joint debout présentant la coloration du zinc naturel sont autorisés.
- c. Les climatiseurs, aérothermes... sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et seront à privilégier en façade arrière.
- d. Dans le cas de toiture à pan, la pente des toitures sera comprise entre 12 % et 55 %. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Dans le secteur UBep, la pente minimale des toitures sera de 22 %.
- e. Les toits plats sont autorisés.

5. Façades et murets

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie.

Les murs et murets sont obligatoirement recouverts d'enduit à l'exception des matériaux d'aspect fini (pierres de taille, briques d'ornement,...).

La teinte des annexes accolées à la construction principale (hors abri de jardin) sera identique à celle de cette dernière.

Sont interdits les murs de matériaux à enduire laissés bruts, parements rapportés à joints.

Les constructions de type « chalet en rondin de bois » sont interdites.

6. Huisseries.

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie.

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

Les saillies des caissons de volets roulants sont interdites sur le domaine public.

7. Clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public des parcelles et en limites séparatives (pierre de taille, moellons, pierre sèche laissés à l'état brut) sont autorisées.

Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites comme des roues de chariots ou autres motifs inadaptes et l'utilisation de matériaux de récupération (bois, tôle).

En limite du domaine public :

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,75m comptés à partir du niveau du sol naturel surmonté ou non d'une partie grillagée ou barrière, le tout ne dépassant pas 1,50m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale ne dépassant pas 2 m.

En limite séparative :

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 m.

Dans le cas où la réalisation d'un mur de soutènement est nécessaire, la hauteur de l'ensemble constitué par le mur de soutènement et la clôture ne pourra dépasser les 2m. Si pour des raisons de sécurité, il s'avère nécessaire de dépasser cette hauteur de 2 m, au delà de ces 2 mètres, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage afin de ne pas nuire à l'éclaircissement de la parcelle voisine.

8. Annexes

Les murs laissés en pierre apparente (pierre sèche) ou recouverts d'un enduit sont autorisés.

Les réalisations en structure d'aspect bois ou en éléments pré-fabriqués reprenant l'aspect et le coloris de l'habitation principale sont autorisées.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

9. Local poubelle

La construction d'un local destiné au stockage des containers devra être prévu sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement. Cet article ne s'applique pas en cas d'une restauration de bâtiment existant (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitées ou laissées en surface perméable.

3. Les allées et aires de stationnement réalisées à l'aide de matériaux perméables. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la parcelle.

4. Les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige d'essence locale pour une surface de 50 m². Dans le secteur UBep, les arbres pourront être plantés sur la globalité des espaces verts.

5. Les plantations constituées d'essences locales doivent être privilégiées.

6. Dans le cas d'opération d'aménagement à vocation d'habitat (lotissement, ZAC et permis valant division), 10% de la superficie totale de l'opération seront traitées en espaces verts publics (hors voirie et hors stationnement). Dans le secteur UBep, ce pourcentage englobera les espaces verts publics et les jardins privés de l'opération.

ARTICLE UB 6 : STATIONNEMENT

Dans toute la zone UB, hors secteurs UBb et UBep

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 4 emplacements dont 1 clos et couverts et 3 extérieurs. Les places extérieures ne devront pas être situées en enfilade et l'espace devant le garage ne peut pas compter pour plus d'une place extérieure.
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle.
- commerce inférieur ou égal à 100 m² de la surface de vente 4 emplacements
- commerce supérieur à 100 m² de la surface de vente 4 emplacements + 2 emplacements par tranche de 50 m² entamée
- bureau 1 emplacement pour 30 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m² avec un minimum de 3 places
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²

- Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).
- Dans le cas de réalisation d'habitat collectif ou intermédiaire, 0,5 place de stationnement visiteur devront être prévue par logement, réalisée sur l'unité foncière de l'opération.
- De plus, dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, une place visiteur par lot devra être prévue sur le domaine public de l'opération (poche de stationnement ou stationnement longitudinal).

En secteur UBb et UBep

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 3 emplacements dont minimum 1 clos et couvert. Les places extérieures ne devront pas être situées en enfilade et l'espace devant le garage ne peut pas compter pour plus d'une place extérieure.
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle.
- commerce inférieur ou égal à 100 m² de la surface de vente 4 emplacements
- commerce supérieur à 100 m² de la surface de vente 4 emplacements + 2 emplacements par tranche de 50 m² entamée
- bureau 1 emplacement pour 30 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m² avec un minimum de 3 places
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²

- Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Dans le cadre d'opération ne nécessitant pas d'autorisation de construire, des emplacements de stationnement devront être prévus. Leur nombre sera déterminé par rapport à l'alinéa 1.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m² minimum par logement.
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature, ...).

5. La construction de tout nouvel équipement public ou nouvel immeuble de logements collectifs de plus de 3 logements devra s'accompagner de la mise en place d'une borne de recharge de voiture électrique sur l'unité foncière du projet.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Accès

a. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

b. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Dans le cas où l'accès concerne 2 logements ou plus, la largeur minimum de l'accès est portée à 5m et 6m lorsque l'accès comporte 4 logements ou plus.

d. La création de nouveaux accès est interdite en UBj.

2 – Voirie

a. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

b. Dans le cas de servitudes de droit privé ou de voies privées, elles auront une emprise d'un minimum de 4 m et de 5 m à partir de 2 logements.

c. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Dans le secteur UBep, cette disposition ne concerne pas les voiries privées.

d. L'emprise minimale des voiries en double sens sera de 11 m et devra comporter 2 trottoirs et de 8 m dans le cas des voies à sens unique.

3 – Protections des sentiers et des chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

2 – Assainissement**1. Eaux usées**

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,

- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

La commune de Cosnes et Romain étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduares dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Élimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*

➤ **Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduares industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

➤ **Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

➤ **Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
- SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être réalisé, sauf en cas de contraintes techniques.

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, du très haut débit et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

La mise en place de l'éclairage public doit être à basse consommation (ampoules Led, système d'abaissement de tension...).

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone UE est concernée par l'aléa mouvement de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

La zone UE est également concernée par le passage d'une conduite de transport de matière dangereuse.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'artisanat, commerce et activités de service,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- les constructions à usages industrielles,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et les aires d'accueil de camping-car,
- les habitations légères de loisirs.
- les stockages extérieurs de véhicules ou de caravanes, non liés à une activité économique autorisée sur la même unité foncière.

ARTICLE UE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions :

- les habitations et leurs annexes,

à condition d'être liés au gardiennage de la zone ou des bâtiments existants,

- la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et les bureaux,

à condition que ces constructions soient liées au fonctionnement de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux...).

- Les extensions des constructions existantes lorsqu'elles sont interdites.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des

contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites.

La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

5. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 3 mètres.

4 – Hauteur maximale des constructions

a. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder **9 mètres** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

Cette hauteur est **limitée à 3,5 m** toutes superstructures comprises pour les annexes non accolées, à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée à 2,70 mètres.

b. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

c. Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les allées seront réalisées à l'aide de matériaux perméables. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la parcelle.
3. Les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige d'essence locale pour une surface de 50 m².
4. Les plantations constituées d'essences locales doivent être privilégiées.

ARTICLE UE 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Toute nouvelle création d'équipements publics ou d'aires de jeux devra comprendre la réalisation d'une ou plusieurs aires de stationnement supplémentaires afin de prendre en compte les nouveaux besoins en stationnement créés.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,40 mètre d'emprise.

ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution.

2 – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Le constructeur devra, en outre, se référer aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO5.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public à sa réalisation.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Le constructeur doit, en outre, se référer au règlement sanitaire départemental et aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue.

La mise en place de l'éclairage public doit être à basse consommation (ampoules Led, système d'abaissement de tension...).

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone UX est concernée par l'aléa mouvement de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions. La zone UX est également concernée par le passage d'une conduite de transport de matière dangereuse.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et les aires d'accueil de camping-car,
- les constructions à usage d'habitation,
- les habitations légères de loisirs.
- les stockages extérieurs de véhicules ou de caravanes, non liés à une activité économique autorisée sur la même unité foncière.

ARTICLE UX 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions :

- La réalisation de piscines, à condition d'être liées et nécessaires à une activité économique autorisée sur la même unité foncière.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions (bâtiment accolé ou contigu à la construction principale) à usage d'habitation à condition qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées **en recul d'un minimum de 5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées, ouvertes à la circulation des véhicules automobiles **et à 10 mètres** de l'alignement de la RD 172 et de la RD 618.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres**.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à la faîtière toute superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.
2. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 5 mètres.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

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

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites,

etc...) sont interdites.

Les façades des immeubles en maçonnerie et des murets doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

La coloration des enduits, bardage et huisseries se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs disponible en Mairie.

Les clôtures composées de grillage rigide de couleur RAL7016 auront une hauteur totale de 2m.

Enseignes

- Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faitage du bâtiment.

- Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.

Autonomie énergétique des bâtiments :

Pour les nouvelles constructions, l'autonomie énergétique des bâtiments voire l'autonomie énergétique des bâtiments à énergie positive devra être recherchée. A minima, le recours aux énergies renouvelables est demandée (mise en place de panneaux solaires, recours à la géothermie ...). Le choix du mode de production d'énergie renouvelable est laissé à l'initiative du constructeur.

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

1. La plantation d'essences locales doit être privilégiée.
2. Les allées seront réalisées à l'aide de matériaux perméables. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la parcelle.
3. Les aires de stationnement seront réalisées en écovégétal ou pavés drainants.
4. Les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre haute tige d'essence locale pour une surface de 100 m².
5. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantés : 10% de la superficie totale des parcelles seront traitées en espaces verts (hors voirie et hors stationnement).
6. Les zones de stockage de matériaux ou de déchets extérieures devront être masquées par la mise en place d'un ou plusieurs écrans végétaux.

ARTICLE UX 6 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :
 - Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après:

- constructions à usage de bureaux et de services, d'activités commerciales et artisanales,
5 emplacements par tranche de 25m² de surface de plancher entamée et au-delà, + 3 emplacements supplémentaires par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
- construction à usage d'accueil du public comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. :
3 emplacements pour 5 places comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
1 emplacement pour 1 chambre d'hôtel.

Dans le cas de bâtiments proposant des cellules (commerciales, artisanales...), il sera demandé 3 places de stationnement extérieures (hors accès garage ou accès bâtiment) par cellule pour les cellules dont la surface est inférieure ou égale à 150m² de surface de plancher. Pour les cellules de plus de 150m², il sera demandé 3 places + 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée au delà des 150m².

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

De façon dérogatoire, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement définies ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à proximité de l'opération.

4. Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

5. La construction de tout nouvel équipement public ou l'aménagement de nouvelles surfaces commerciales devra s'accompagner de la mise en place d'une borne de recharge de voiture électrique sur l'unité foncière du projet.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 – Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La création de tout nouvel accès direct sur la RD 618 est interdit.

2 – Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voiries auront une emprise d'un minimum de 5 m.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE UX 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

2 – Assainissement

1. Eaux usées

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

La commune de Cosnes et Romain étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendrent des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduares dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Élimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*

➤ **Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

➤ **Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

4. Eaux industrielles

Toute construction ou installation nouvelle ne peut être raccordée au réseau public d'assainissement que si les effluents avec ou sans traitement préalable sont compatibles avec les eaux usées domestiques et qu'après accord du gestionnaire de réseau.

➤ **Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
- SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduares et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être réalisé, sauf en cas de contraintes techniques.

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, du très haut débit et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

La mise en place de l'éclairage public doit être à basse consommation (ampoules Led, système d'abaissement de tension...).

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone 1AU est concernée par l'aléa mouvement de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usages industrielles,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et les aires d'accueil de camping-car,
- les habitations légères de loisirs.
- les stockages extérieurs de véhicules ou de caravanes, non liés à une activité économique autorisée sur la même unité foncière.

ARTICLE 1AU 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail limitée à 300 m² de surface de vente,
- les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire),
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma,

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, fumées...).

- L'hébergement hôtelier et touristique à condition que les constructions n'accueillent pas de terrain de camping ou de caravanes.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions nouvelles respecteront un recul minimum de 5 mètres.
- b. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
- c. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- d. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

e. Les constructions en second rang issues ou non d'une division parcellaire sont interdites. De plus, les constructions qui, par leur implantation, feraient naître une construction existante en second rang sont également interdites.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

a. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée, dans les conditions fixées aux alinéas suivants.

- Dans la bande de 5 mètres de profondeur, comptées depuis la limite séparative de fond de parcelles, aucune construction n'est autorisée à l'exception des abris de jardin. De plus, les annexes non accolées (hors abris de jardin) devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

- L'implantation des abris de jardin ne sera possible que dans une bande en fond de parcelle comprise entre la limite séparative de fond de parcelle et 4 mètres.

b. Toute construction édifiée **en recul** par rapport à une de ces limites séparatives de l'unité foncière doit être en tout point à une distance de celle-ci **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à la faîtière, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

c. En cas de nouveau lotissement à usage d'habitation, les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Toutefois, pour les lotissements à usage d'habitation de plus de 10 lots et pour chaque dizaine de lots supplémentaires, il sera possible :

- pour deux lots maximum que les constructions soient édifiées à une limite séparative de l'unité foncière
- et pour un seul lot que la construction soit édifiée aux deux limites séparatives de l'unité foncière.

d. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives, compté depuis la margelle.

e. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

f. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

a. Hauteur maximale

La hauteur des constructions principales nouvelles ne doit pas excéder **8 mètres** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... et **7 mètres à l'acrotère.**

La hauteur des constructions annexes non accolées (hors abris de jardin) n'excèdera pas **3,5 mètres** à la faîtière. **La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,70 mètres.**

Cette hauteur maximale sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

b. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

c. Les règles précisées à ce paragraphe 3 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une annexe non accolée (hors abris de jardin) est limitée à 20 m² par unité foncière.

L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 12 m² par unité foncière.

L'emprise au sol totale des annexes non accolées est limitée à 30 m² par unité foncière (hors abris de jardin).

5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

- ne soit pas inférieure à 8 m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,
- et sans être inférieur ou égal à 4 m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les constructions non destinées à l'habitation.


ARTICLE 1AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade sur rue principale et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

3. Pour les éléments de paysage repérés au plan  (type calvaire, fontaine, arbres isolés..).

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite - toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage dans son ensemble sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

4. Toitures – Volumes

a. Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture.

b. Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité, les matériaux de toitures à pan sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou en matériaux d'aspect similaire de couleur rouge ou noire ou en ardoise. Les

tuiles de type provençales sont interdites. Les toits type bac acier sont interdits et les toits type joint debout sont autorisés.

c. Les climatiseurs, aérothermes... sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et seront à privilégier en façade arrière.

d. Pour les toitures à pans, la pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %.. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

e. Les toits plats sont autorisés.

5. Façades et murets

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie

Les murs et murets sont obligatoirement recouverts d'enduit à l'exception des matériaux d'aspect fini (pierres de taille, briques d'ornement,...).

La teinte des annexes accolées à la construction principale sera identique à celle de cette dernière.

Sont interdits les murs de matériaux à enduire laissés bruts, parements rapportés à joints.

Les constructions de type « chalet en rondin de bois » sont interdites.

6. Huisseries.

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie.

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

Les saillies des caissons de volets roulants sont interdites sur le domaine public.

7. Clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public des parcelles et en limites séparatives (pierre de taille, moellons, pierre sèche laissés à l'état brut) sont autorisées.

Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites comme des roues de chariots ou autres motifs inadaptes et l'utilisation de matériaux de récupération (bois, tôle).

En limite du domaine public :

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,75m comptés à partir du niveau du sol naturel surmonté ou non d'une partie grillagée ou barrière, le tout ne dépassant pas 1,50m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale ne dépassant pas 2 m.

En limite séparative :

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 m.

Dans le cas où la réalisation d'un mur de soutènement est nécessaire, la hauteur de l'ensemble constitué par le mur de soutènement et la clôture ne pourra dépasser les 2m. Si pour des raisons de sécurité, il s'avère nécessaire de dépasser cette hauteur de 2 m, au delà de ces 2 mètres, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage afin de ne pas nuire à l'éclairage de la parcelle voisine.

8. Annexes

Les murs laissés en pierre apparente (pierre sèche) ou recouverts d'un enduit sont autorisés.

Les réalisations en structure d'aspect bois ou en éléments pré-fabriqués reprenant l'aspect et le coloris de l'habitation principale sont autorisées.

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

9. Abords des constructions :

Le projet doit garantir une bonne adaptation au sol.

Les accès aux portes d'entrée de la façade principale se feront au niveau du terrain naturel (avec une tolérance de plus ou moins 0.50 mètres)

10. Local poubelle

La construction d'un local destiné au stockage des containers devra être prévu sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement. Cet article ne s'applique pas en cas d'une restauration de bâtiment existant (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).

ARTICLE 1AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitées ou laissées en surface perméable.
3. Les allées seront réalisées à l'aide de matériaux perméables. Les aires de stationnement seront réalisées en écovégétal ou pavés drainants.
4. Les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige d'essence locale pour une surface de 50 m².
5. Les plantations constituées d'essences locales doivent être privilégiées.
6. Dans le cas d'opération d'aménagement à vocation d'habitat (lotissement, ZAC ...), 10% de la superficie totale de l'opération seront traitées en espaces verts publics (hors voirie et hors stationnement).

ARTICLE 1AU 6 : STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 4 emplacements dont 1 clos et couverts et 3 extérieurs. Les places extérieures ne devront pas être situées en enfilade et l'espace devant le garage ne peut pas compter pour plus d'une place extérieure.
- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle.
- commerce inférieur ou égal à 100 m² de la surface de vente 4 emplacements
- commerce supérieur à 100 m² de la surface de vente 4 emplacements + 2 emplacements par tranche de 50 m² entamée
- bureau 1 emplacement pour 30 m²
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m² avec un minimum de 3 places
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²

- Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- Dans le cas de réalisation d'habitat collectif ou intermédiaire, 0,5 place de stationnement visiteur devront être prévue par logement, réalisée sur l'unité foncière de l'opération (en plus des places demandées par logement).

- De plus, dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, une place visiteur par lot devra être prévue sur le domaine public de l'opération (poche de stationnement ou stationnement longitudinal).

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Dans le cadre d'opération ne nécessitant pas d'autorisation de construire, des emplacements de stationnement devront être prévus. Leur nombre sera déterminé par rapport à l'alinéa 1.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :
- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m² minimum par logement.
 - Pour les équipements publics et d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature, ...).
5. La construction de tout nouvel équipement public ou nouvel immeuble de logements collectifs de plus de 3 logements devra s'accompagner de la mise en place d'une borne de recharge de voiture électrique sur l'unité foncière du projet.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Accès

- a. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Dans le cas où l'accès concerne 2 ou 3 logements, la largeur minimum de l'accès est portée à 5 m. Dans le cas où l'accès concerne 4 logements ou plus, la largeur minimum de l'accès est de 6 m.

2 – Voirie

- a. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- b. Dans le cas de servitudes de droit privé ou de voies privée, elles auront une emprise d'un minimum de 4 m et de 5 m à partir de 2 logements.
- c. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- d. L'emprise minimale des voiries en double sens sera de 11 m et devra comporter 2 trottoirs et de 8 m dans le cas des voies à sens unique avec au minimum un trottoir.
- e. Concernent les voiries de l'OAP « chemin des Vosges » :
L'emprise minimale des voiries en double sens sera de 6,50 m et devra comporter un trottoir.

3 – Protections des sentiers et des chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

ARTICLE 1AU 8 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

2 – Assainissement

1. Eaux usées

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

La commune de Cosnes et Romain étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Élimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*

➤ **Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

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.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront collectées par le biais d'une cuve de récupération avant reversement dans le réseau public.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

➤ **Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

➤ **Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
 - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
 - SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduares et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être réalisé, sauf en cas de contraintes techniques.

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé devra être prévue.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, du très haut débit et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

La mise en place de l'éclairage public doit être à basse consommation (ampoules Led, système d'abaissement de tension...).

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone A est concernée par la présence de cavités, l'aléa chute de blocs, l'aléa mouvement de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles et le risque minier. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

La zone A est également concerné par le passage d'une conduite de transport de matière dangereuse.

Elle comprend un secteur Aa et un secteur Ah où une construction à usage d'habitat est en cours de construction.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans la zone A, aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Aa, aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise.

ARTICLE A 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Dans la zone A, hors secteur Ah, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (commerce à la ferme...).
2. Dans le secteur Ah, seuls sont autorisés les travaux de finalisation, de rénovation et de réfection de la construction existante.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales et 10 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
3. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

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

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

2. Façades : les façades des constructions annexes (hors abris de jardin) seront enduites.

3. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade principale sur rue et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

4. Pour les logements de gardiennage, les toits type bac acier sont interdits et les toits type joint debout sont autorisés.

5. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Rappel : Les constructions d'habitation et d'activités doivent être implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

Les allées et aires de stationnement seront réalisées à l'aide de matériaux perméables. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la parcelle.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEE

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3 – Protections des sentiers et des chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

2 – Assainissement

1. Eaux usées

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

➤ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Élimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*

➤ **Eaux autres que domestiques (industriels, artisans,) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

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.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

➤ **Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

➤ **Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
- SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être réalisé, sauf en cas de contraintes techniques.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est concernée par la présence de cavités, l'aléa chute de blocs, l'aléa mouvement de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles et le risque minier. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

La zone N comporte :

- **Un secteur Nf** de forêt.
- **Un secteur Nfr** de forêt concerné par la présence d'une ICPE à proximité.
- **Un secteur Nv** et un secteur Nv2 de protection des jardins et vergers.
- **Un secteur Nh** dédié à des constructions isolées.
- **Un secteur NI** réservé aux activités de loisirs. Le secteur NI, localisé en limite du territoire de Gorcy et correspondant à un stand de tir, est concerné par la présence d'un site pollué. Tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation d'urbanisme est subordonné à la réalisation d'un Plan de gestion.
- **Un secteur Ne** correspond aux secteurs d'équipements publics existants ou à venir, à l'activité piscicole existante et à l'activité de restauration.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans la zone N et ses secteurs, aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Dans le secteur Nfr, aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée.

ARTICLE N 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont admises sous conditions :

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs (hors secteur Nfr) :

- a. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions (bâtiment accolé ou contigu à la construction principale) à usage d'habitation à condition qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..
- b. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- c. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- d. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres gérées par une collectivité.

Dans le secteur Nf, sont admises les constructions à usage :

- d'exploitation forestière.
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Nv, sont admises les constructions à usage,

- les abris des jardins
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Nh, sont admises les constructions à usage :

- d'habitat,
- les annexes des constructions principales existantes à la date d'opposabilité du PLU.
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ne, sont admises les constructions à usage :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- de restauration,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de loisirs,
- les constructions et installations liées à l'activité piscicole existante sur le site.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs de zone sont autorisées sous certaines conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation fixées dans les différentes zones de risques et d'aléas présents dans la zone N.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 21 mètres par rapport à l'axes des voies départementales et 10 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
3. Un recul de 10 mètres des constructions doit être respecté depuis les berges des cours d'eau.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m, à l'exception des constructions et installations liées à l'activité piscicole.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires aux missions de services publics (silos, pylônes...).

4– Emprise au sol

En zone N et dans tous les secteurs, à l'exception du secteur Nh et Nv2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m² par unité foncière, à l'exception des constructions et installations liées à l'activité piscicole et à la restauration.

En secteur Nh, l'emprise au sol totale des annexes des constructions est limitée à 50 m² par unité foncière.

En secteur Nv2, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 4 m² par unité foncière.

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

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

Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdites.

2. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne...). Les éoliennes sur mât devront être implanté en retrait par rapport aux limites. Ce recul devra être au moins égal à la moitié de sa hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les systèmes de climatisation ne pourront pas être installés sur la façade principale sur rue et devront être le moins visibles possible ou masqué depuis le domaine public.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Dans les secteurs Espaces Boisés Classés repérés sur les plans graphiques, il est rappelé que :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. Les allées et aires de stationnement seront réalisées à l'aide de matériaux perméables. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la parcelle.

4. Les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige d'essence locale pour une surface de 50 m².

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEE****Protections des sentiers et des chemins**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages. (Cf. Règlement graphique)

ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

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

La création de puits de captage individuel est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

2 – Assainissement**1. Eaux usées**

Les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement de la CAL.

La commune de Cosnes et Romain étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :**➤ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet de la CAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;
- Élimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

➤ **Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

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.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif de la CAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (Cf. règlement SPANC).

2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

➤ **Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

3. Eaux agricoles

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans le réseau public est interdit.

➤ **Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
 - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.
 - SINON le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

➤ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques et numériques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, du très haut débit (fibre optique) et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être réalisé, sauf en cas de contraintes techniques.

ANNEXES
DEFINITIONS LEGISLATIVES ET
REGLEMENTAIRES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-51 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L151-41

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

3. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixée ou posée au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

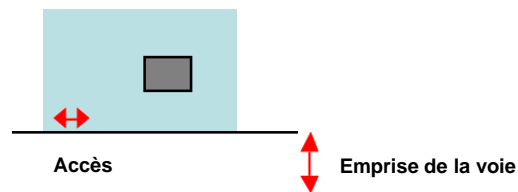
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une hauteur excédant 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

4. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

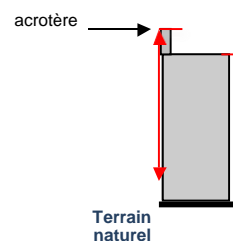
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (publique ou privée) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*).

Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à *l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Deuxième ligne

Une construction en deuxième ligne est une construction qui vient s'implanter à l'arrière d'une construction existante.

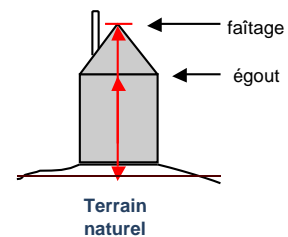
La construction en deuxième ligne est donc desservie par la même voie que la construction située à l'avant, grâce à un chemin d'accès privé.

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

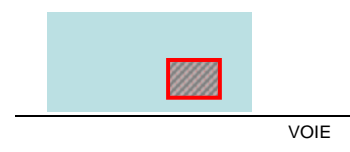
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...).

L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être

intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

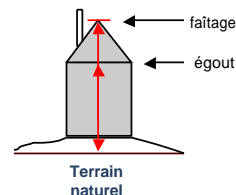
Extension

Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

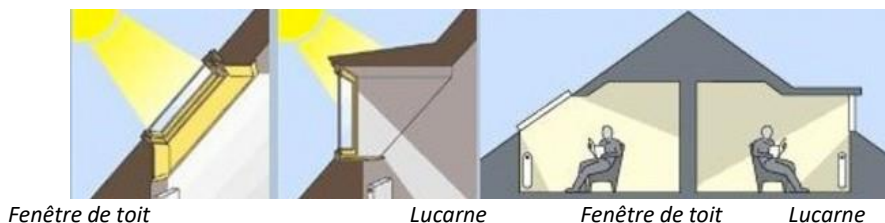
Faîtage

Le faitage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



source illustrations : www.atr-combles.com

Garage

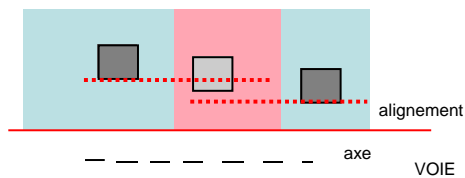
Local clos et couvert intégré à la parcelle.

Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

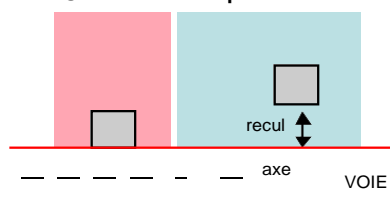
- Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

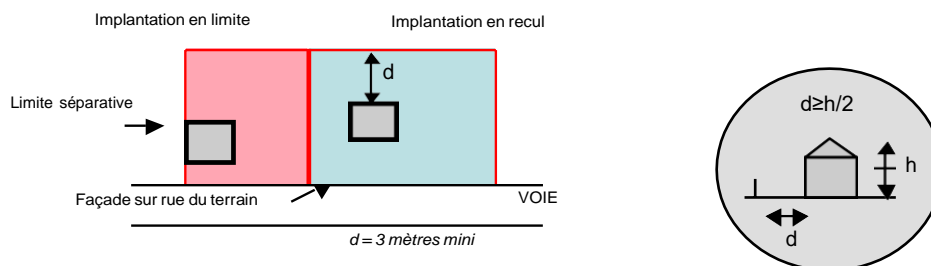


Implantation à l'alignement

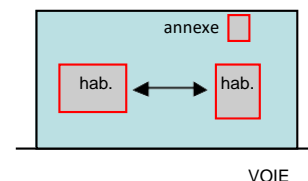
Implantation en recul de l'alignement



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

Surface de plancher (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Stationnement

Pour rappel, chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 3,00 mètres à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement sera de 5,50 mètres.

Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.

Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

5. ANNEXE TECHNIQUE DE LA CAL