

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

5.1 REGLEMENT ECRIT



Approbation de la modification simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du Avril 2019

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	6
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	19
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	30
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	40
LEXIQUE.....	48

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UM, A, Ad, N, Na, Nn**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipements et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au sein du code de l'urbanisme.

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la Commune d'Hodenc-l'Evêque.

2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle.

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, ...

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme)
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L111-11

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

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

3

DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

La Commune d'Hodenc-l'Evêque prendra ultérieurement les délibérations relatives au droit de préemption urbain, à l'édification des clôtures et au permis de démolir. Les dispositions ci-dessous seront donc complétées ultérieurement.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du, aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du , **La commune sera consultée avant chaque division de propriété (bâtie ou non).**

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-6

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

4

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $C_{ep} < C_{ep\ max}$)
- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines

Article R151-18

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.

La zone urbaine pour laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement est la suivante :

- **UM** : zone urbaine à caractère d'habitat, de services et d'activités correspondant strictement à la totalité du périmètre du bourg d'Hodenc-l'Evêque, présentant une mixité d'implantations et de densités.

3.2. Les zones à urbaniser

Article R151-20

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.

Le territoire d'Hodenc-l'Evêque ne comprend pas de zone à urbaniser.

3.3. Les zones agricoles

Article R151-23

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.

La zone agricole pour laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est l'unique zone **A**, avec un secteur **Ad** pour autoriser la diversification.

3.4. Les zones naturelles et forestières

Article R151-24

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.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent
- **Na** : secteur naturel correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation agricole
- **Nn** : secteur naturel à protéger spécifiquement en raison de son caractère écologique, justifié par la présence d'un Site Natura 2000.

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1, L130-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les Eléments du paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques.
- **Les éléments hydrauliques** à protéger
- **Les Interdictions de créer des accès sur certaines voies**

4.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des traits horizontaux de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des emplacements réservés du PLU d'Hodenc-l'Evêque.

4.2. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Trame des espaces boisés classés : 

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L312-1 à L312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R222-21 à R222-24 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Trame des éléments de patrimoine : 

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger par le PLU d'Hodenc-l'Evêque.

4.4. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :  (haies à conserver)

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments du paysage naturel à protéger par le PLU d'Hodenc-l'Evêque.

4.5. Les éléments de gestion des eaux pluviales répertoriés au titre de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame et les symboles suivants :



4.6. Les interdictions de créer des accès sur certaines voies et les chemins à protéger

Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité, certaines voies secondaires sont interdites à la création de nouveaux accès pour des constructions.

Trame des voies interdites aux nouveaux accès et des chemins à protéger : 

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) répertorie ces voies.

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés pour des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus défavorable.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 20 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation.

Article 7 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les espaces de stationnement devront être exclusivement situés sur le terrain d'assiette de la construction.

Les aires de stationnement doivent être directement et facilement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune :

- Un risque de coulées de boues d'aléa fort à très fort en lisière Nord du village

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

10

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

11

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans la zone urbaine, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UM

La zone UM correspond à l'intégralité des constructions du bourg d'Hodenc-l'Evêque. Elle se distingue par des implantations mixtes, avec globalement des constructions anciennes à l'implantation mixte (Grande rue, rue de l'Eglise...) et des constructions récentes de type pavillonnaire en retrait (Rue du Cauquis, Est de la Grande rue, rue des Prairies, rue d'Abbecourt). La zone UM a une vocation principale d'habitat, mais permet également l'accueil de petites activités et de services.

La zone UM fait l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

La zone UM est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur pâturé en face de la Mairie d'Hodenc-L'Evêque. Dans le secteur soumis à des OAP, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UM 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à moins de 10 mètres des lisières forestières; (cela inclus les annexes), notamment rue du Cauquis.

En-dehors de cette règle, les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 150 m² de surface de plancher
- les bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les établissements hippiques

- les parcs d'attraction
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE UM 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Ces constructions et installations sont limitées à 150 m² de surface de plancher.
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.

Les abris de jardin seront autorisés dans la limite de 20 m².

La reconstruction est autorisée dans la bande des 10 m de la lisière forestière après sinistre.

Dans le secteur soumis à des OAP, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ARTICLE UM 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UM 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'une parcelle construite est découpée pour construire une autre maison, la façade sur rue doit être suffisante pour que la deuxième maison soit édifiée à côté de la première et non derrière. Les terrains étroits, mais de grande longueur, perpendiculaires à la rue ne pourront pas être divisés en parcelles constructibles. **La commune ne souhaite pas que les maisons se construisent en deuxième rideau derrière les maisons situées le long de la route.**

Par ailleurs, les annexes aux constructions citées à l'article UM2 doivent être construites à moins de 20 m des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

La façade principale des nouvelles constructions à vocation d'habitation sera orientée vers la rue.

Aucune habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les annexes sont autorisées au-delà de cette bande.

Dans le secteur soumis à des OAP, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante, implantée à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante, dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge minimale de 4 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales. Les abris de jardin ne sont pas concernés par ce retrait.

Les annexes des constructions existantes à la date de modification simplifiée du PLU n'auront pas à observer de recul par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre les habitations.

L'implantation des annexes par rapport aux constructions principales à usage d'habitation n'est pas règlementée.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excèdera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées et leurs annexes n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation et d'annexes éventuelles excédant déjà les 30% de la superficie de l'unité foncière, il peut être autorisé soit la réalisation d'une véranda, soit la réalisation d'une extension nécessaire à l'hygiène (salle de bain, WC...).

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus défavorable.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres au faîtage en R+C**.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions disposant de toitures terrasses. Ces dernières devront respecter un gabarit maximal en R+C de 9 mètres (plus 1 mètre en cas de végétalisation ou d'isolation selon les dispositions générales du présent Règlement.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

La hauteur des annexes est limitée à 5m au faîtage.

ARTICLE UM 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La consultation de la plaquette architecturale du Pays de Thelle est recommandée.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural (notamment les constructions en briques, afin de garder l'esprit authentique du village), ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les façades arrière et latérales doivent être conçues en harmonie avec les façades donnant sur la voie publique.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre)

Les bâtiments à usage agricole et d'activités devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en bois,
- soit en bardage métallique.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Les constructions annexes pourront être réalisées en bois.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40°** et **45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toitures terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes de l'habitation.

La pente des toitures des bâtiments agricoles n'est pas règlementée.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont prosrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Pour les bâtiments agricoles, les panneaux translucides sont autorisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ainsi qu'à de nouveaux logements au sein des constructions existantes, à condition que cette nouvelle ouverture donne directement sur la rue.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins,
- ou de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie.
- d'un grillage.

En limite séparative, les clôtures seront plutôt composées de grillages avec éventuellement des soubassements, doublés de haies.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Divers

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits si ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UM 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée (**voir guide du CAUE annexé au Règlement**), comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Dans le secteur soumis à des OAP, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de traitement des espaces non bâtis figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ARTICLE UM 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement, plus une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction pour les constructions de surface supérieure à 100 m².
- Constructions à usage de commerce et d'activités de service : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour toute division/reconversion/réhabilitation de bâti existant à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, qu'il soit existant ou à créer.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs (artisanat, entreprise).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des nouveaux accès ne pourra être inférieure à 3.50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

Aucun accès direct ne pourra être réalisé sur les voies indiquées au Règlement Graphique.

Voies

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les constructions nouvelles seront raccordées à la fibre optique.

Les infrastructures seront prévues depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, elles seront prévues jusqu'au dernier appui aérien.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

Les règles qui suivent s'appliquent à la zone A, ainsi qu'à la zone Ad.

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

La zone agricole comprend tout ou partie des lieux-dits suivants :

- Les Beaufremont
- La Cote Rotie
- La Talmousse
- La Garenne Charlotte
- Les Petits Aloes
- Rougroux
- Le Bois l'Evêque
- La Croix des Beaufremont
- Le Champ Dieu
- Le Piton
- Briotte
- Le Cauquis
- Le Fond des Fesses
- Le Patis
- Prairie d'Hodenc
- Le Long du Bois
- Les Basses Coutures
- La Loge
- Les Petits Noyers
- Le Closet
- Bout d'En-Bas
- Derrière les Clos
- La Petite Chaussée
- Le Fond de Tillars
- Les Longs Griaux
- Les Avoines
- Le Courtil des Couvreurs
- Le Clos
- Sous les Clos
- Le Petit Clos
- Les Caronettes
- Les Hagots
- La Rue Petit Pierre

Un secteur Ad est localisé pour permettre la diversification de 2 exploitations agricoles de la commune (parcelles 497+498, en retrait de la rue d'Abbecourt, et 630, en retrait de la Grande rue) au regard des prescriptions des articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme (2^{ème} alinéa de

l'article R.151-23), afin de déterminer l'emplacement de ces aménagements qui ne peuvent être autorisés sur l'ensemble de la zone A.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières forestières.

Toute construction est interdite à moins de 5 mètres des berges des fossés et du ru identifiés au règlement graphique du PLU.

En-dehors de ces règles, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitation

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
Ces constructions sont limitées à deux par exploitation.
- les bâtiments annexes et extensions (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à moins de 20 m de l'habitation.

Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- L'extension des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles ou forestières existants.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.

Exclusivement dans le secteur Ad sont également autorisés :

- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des **activités de diversification** (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.

Autres occupations et utilisations du sol

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE A 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de dix mètres des routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces dernières.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur maximale, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La consultation de la plaquette architecturale du Pays de Thelle est recommandée.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte claire (sable,...), à l'exception du blanc

- soit en bois,
- soit en bardage métallique.

Les constructions à usage d'habitation auront la possibilité d'être érigées en matériaux traditionnels ou avec des matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Fenêtres

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges, à l'exception des garages.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas de toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes de l'habitation.

La pente minimale des toitures des bâtiments à usage agricole est de **12°**.

Excepté pour les vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée (tonalités locales). Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise).

Pour les bâtiments agricoles, les panneaux translucides sont autorisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'une haie composée d'essences locales (**voir guide du CAUE annexé au Règlement**) doublée d'un grillage vert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE A 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences locales (**voir guide du CAUE annexé au Règlement**) est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Les éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage sont protégés en vertu des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des trouées ponctuelles y seront autorisées afin de faciliter l'accès des engins agricoles aux parcelles.

ARTICLE A 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les infrastructures seront prévues depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, elles seront prévues jusqu'au dernier appui aérien.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire d'Hodenc-l'Evêque : bois d'Hodenc, Bois de Caumont, boisements au Nord et au Sud du village.

La zone « N » intègre également des fonds de parcelles afin d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La zone « N » couvre enfin une construction en ruines à proximité de la place du village.

La zone N comprend :

-un secteur Na correspondant à des serres agricoles situées dans le bourg. Le secteur Na permettra de favoriser l'implantation de bâtiments agricoles sur les parcelles concernées.

- un secteur Nn correspondant à un espace à protéger spécifiquement en raison de l'existence d'un site Natura 2000, au Sud-ouest du territoire. Ce secteur reprend les préconisations du Document d'Orientations et d'Objectifs du Site Natura 2000 de La Cuesta du Bray.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières forestières, à l'exception du secteur Na où elle pourra être implantée dans une bande de 10 m comptés par rapport aux Espaces Boisés Classés inscrits au plan de zonage.

Toute construction est interdite à moins de 5 mètres des berges des fossés et du ru identifiés au règlement graphique du PLU.

En-dehors de ces règles, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

Ne sont admises que :

- les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone urbaine UM. La surface de plancher totale de ces annexes est limitée à 30 m². Par ailleurs, ces annexes doivent être construites à moins de 20 m des habitations existantes.

- les réhabilitations et le changement de destination en logements des constructions existantes. Les extensions des constructions existantes ne seront pas possibles.
- les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés et que leur surface n'excède pas 30 m².
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur Na :

- l'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des habitations.
- la diversification de l'activité agricole

Dans le secteur Nn:

- les aménagements liés ou nécessaires à la mise en valeur et à l'entretien des paysages, prévus dans le DOCOB du Site Natura 2000 de la Cuesta du Bray

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE N 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans la zone N et le secteur Na, à l'exception du secteur Nn :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur Nn :

Non réglementé.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les annexes et abris pour animaux, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Na :

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur Nn :

Non réglementé.

ARTICLE N 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La consultation de la plaquette architecturale du Pays de Thelle est recommandée.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les bâtiments devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte claire (sable,...), à l'exception du blanc,
- soit en bois,

Dans le secteur Na uniquement : en plus des possibilités précédentes, les bâtiments pourront être réalisés avec des matériaux utilisés pour l'édification de serres.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Fenêtres

Non réglementées.

Sous-sols

Non réglementé.

Toitures

La pente des toitures pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes de l'habitation.

Dans le cas de réhabilitation, changement de destination, les toitures des constructions seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée (tonalités locales). Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

Dans le secteur Na uniquement : pour les bâtiments agricoles, les panneaux translucides sont autorisés.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

La pente minimale des toitures des bâtiments à usage agricole est de **12°**.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise).

Clôtures

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales. Elles seront composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'une haie composée d'essences locales (**voir guide du CAUE annexé au Règlement**) doublée d'un grillage vert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE N 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées (**voir guide du CAUE annexé au Règlement**) comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nn :

Conformément au document d'orientations et d'objectifs du site Natura 2000, les habitats ouverts (pelouses, ourlets et lisières) seront conservés de manière à sauvegarder la biodiversité faune/flore.

ARTICLE N 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les infrastructures seront prévues depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, elles seront prévues jusqu'au dernier appui aérien.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 cm de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non. *Exemples : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines...*

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Équipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex: une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
 - Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

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

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

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

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant: « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.