

PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE SAINS-
MORAINVILLERS**

5. Règlement

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date
du 26/10/2015



DEPARTEMENT DE L'OISE

**COMMUNE DE
SAINS-MORAINVILLERS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
<i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/10/2015</i>

VERDI INGENIERIE SEINE PAE du Haut-Villé Rue Jean-Baptiste Godin 60000 BEAUVAIS		5
--	--	-----------------



SOMMAIRE

1. ARTICLE 1 – Champ d’application du PLU.....	7
2. ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS.....	7
3. ARTICLE 3 - Les prescriptions du plan local d’urbanisme.....	9
4. ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
5. ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D’INTERET COLLECTIF.....	12
6. ARTICLE 6 – Travaux d’isolation thermique et phonique par l’exterieur.....	12
7. ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES.....	12
8. ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR.....	12
9. ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	13
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	15
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	28
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	33
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	42
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	42
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	55
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	68
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	76

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.

Les dispositions générales du PLU précisent 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 U, Ue, Uh, Uf, 1AU, A, N, Nh.
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 seize 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 16 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.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des quatorze articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

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 durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles par le Code de l'Urbanisme.

1. ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de SAINS-MORAINVILLERS.

2. ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES 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 (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

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

1°) Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Clermontois Plateau Picard, mais aussi le cas échéant avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie.

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.

2°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

3°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

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 L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

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 fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : 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.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

- ⋮ Localisation des aires de stationnement.
- ⋮ Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

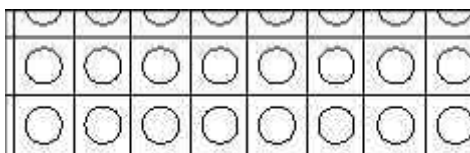
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

3. ARTICLE 3 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

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 un quadrillage rempli de ronds.



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 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 défrichage 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 abatages 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 L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- 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).

3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur marron et répertorié par un numéro de référence.



Trame des emplacements réservés :

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.4. La prise en compte des risques naturels.

Lorsque le cas est avéré, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule). Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un risque inondation.

3.4. Les changements de destination des bâtiments agricoles

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ce changement de destination n'est offert qu'aux bâtiments agricoles représentant une valeur patrimoniale ou architecturale.

Ces bâtiments sont identifiés en orangé sur le plan de zonage.

4. ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

U : Cette zone correspond au noyau ancien et traditionnel de la commune à vocation d'habitations, commerces, artisanat et services

Ue : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics

Uh : Il s'agit d'une zone de hameau déjà urbanisée n'ayant pas vocation à se développer au sein de laquelle seuls les aménagements de l'existant sont autorisés (hameau de Morainvillers).

Uf : Il s'agit d'une zone correspondant aux sièges d'exploitations agricoles en zone urbaine.

Us : Il s'agit d'une zone spécifique sans vocation dédiée (local de stockage).

4.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

1AU : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat

4.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

A : la zone agricole correspond à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

4.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

N : correspond à une zone naturelle de protection de sites naturels.

5. ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

6. ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

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 les articles 6, 7 et 8.

7. ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 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.

8. ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « 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 situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « 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.

9. ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone correspond au noyau ancien et traditionnel de la commune à vocation d'habitations, commerces, artisanat et services ».

Dans les secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U ;
- compatible avec les O.A.P

Les dispositions des articles 3 à 16 ne sont pas applicables 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.

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés et de pneus,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport de plus de 2 hectares tels que définis par le code de l'urbanisme,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article 2,
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières telles que définies par le code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE U2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les affouillements ou exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysagers des espaces libres,
- 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 bâtiments annexes, abris de jardins, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités.
- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, artisanal et les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation 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 etc....
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- Les aires de stationnement de plus de dix véhicules à condition :
 - d'être rendues nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant et de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les groupes de garage liés à une opération à usage d'habitat à condition :
 - que ces groupes ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue par bâtiment.
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs inférieures à 2 hectares à condition :
 - que soit réalisé un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries (piétons et véhicules), d'organisation foncière et de stationnement,
 - que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contiguës.

Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (extensions ou additions non soumises à permis de construire) sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante à la date d'opposabilité du PLU,

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

PRESCRIPTIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectifs ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules (position, configuration, nombre et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucun accès principal ne pourra se faire depuis les chemins de tour de ville.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Accès

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages individuels ne doivent pas comporter plus de 2 unités en front à rue.

Voirie

La qualité des voies de desserte doit correspondre aux usages qu'elles supportent.

- Quand elles n'ont pas vocation à desservir un équipement public, les nouvelles voies en impasse devront être équipées d'une aire de retournement pour permettre l'évolution de tout véhicule

autorisé, notamment véhicule de lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

- Toute nouvelle voirie devra disposer d'au moins un trottoir répondant à la norme handicap.

Dans tous les cas, la voirie doit permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, exceptée pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions existantes installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public s'il existe après autorisation de l'autorité compétente.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle). En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

- Tout autre système de récupération des eaux de pluie doit être conforme à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement et d'évacuation individuels conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Il est notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau s'il est réalisé.

- En cas de réalisation d'un réseau d'assainissement, le branchement à un réseau collectif

d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitations du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux grises (eaux usées domestiques produites par l'hygiène personnelle, la vaisselle, la lessive,..., en opposition aux eaux vannes), si elles sont récupérées, ainsi que leur évacuation, le seront par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

DESSERTE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

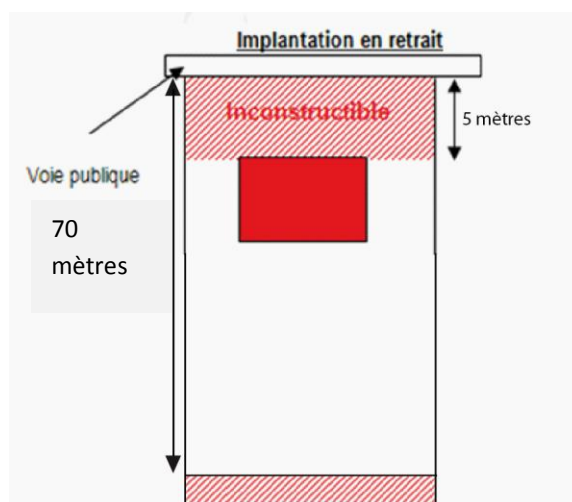
ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION ET PRINCIPES

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de servitude d'alignement.

REGLES D'IMPLANTATION :

- Les constructions, à l'exception des locaux annexes, devront s'implanter :
 - Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
 - Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 70 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques, sauf dans les cas prévus au paragraphe suivant.



Dans le cas, d'une construction nouvelle entre deux constructions existantes implantées à l'alignement, la nouvelle construction devra s'implanter avec le même alignement.

De même, dans le cas d'une construction nouvelle entre une habitation existante implantée à l'alignement et un terrain vierge, la nouvelle construction devra respecter le même alignement que la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas imposées dans les cas suivants :

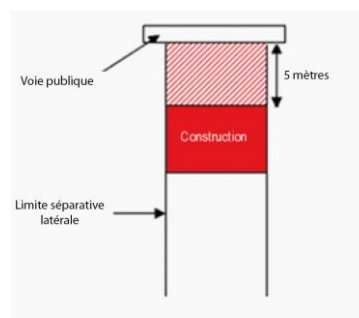
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les commerces, les bâtiments d'activités, les bâtiments, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements d'infrastructure.
- pour les bâtiments annexes, vérandas, abris de jardins, extensions ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

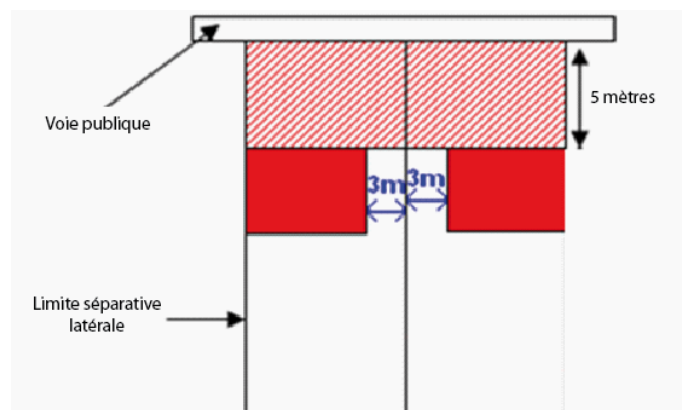
REGLES D'IMPLANTATION

Les constructions doivent être édifiées :

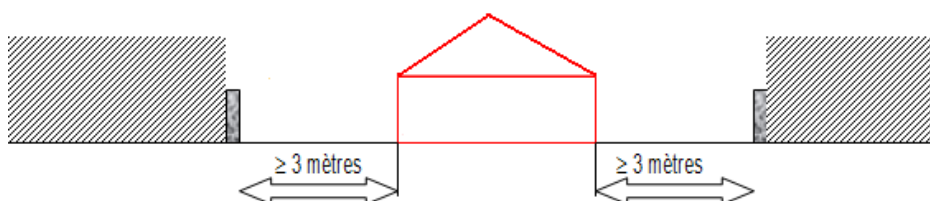
- Soit de limite séparative à limite séparative



- Soit sur une des deux limites exactes de propriété latérales. Dans ce cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite exacte séparative non contigüe.



- Soit sur aucune des limites séparatives en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.



Ces dispositions ne sont pas imposées :

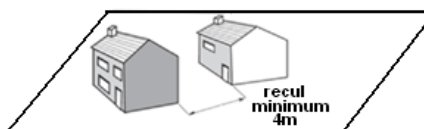
- pour les commerces, les bâtiments d'activités, les annexes, les bâtiments, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements d'infrastructure.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

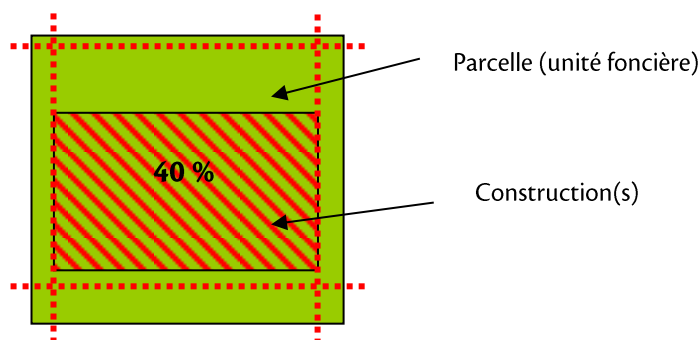
ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.



ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.



Elle est portée à 50 % pour les constructions non exclusivement affectées à l'habitation.

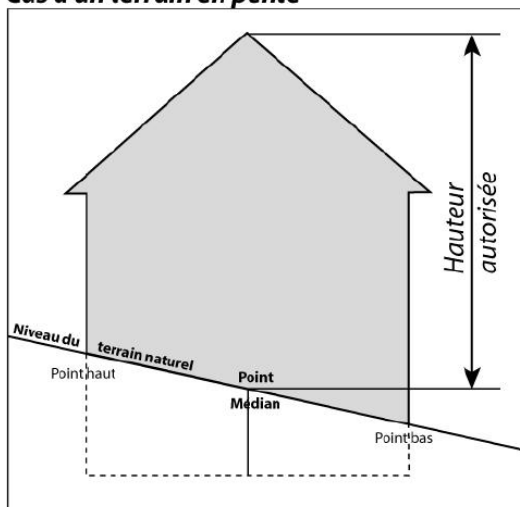
ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION ET PRINCIPES

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage, ou pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure illustrée ci-dessous s'applique :

Cas d'un terrain en pente



HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture et une hauteur totale de 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilations, garde-corps.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

ARTICLE U11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions des paragraphes ci-après.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.
- Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

TOITURES

Volume et implantation

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 50°

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'applique pas aux extensions, bâtiments annexes, bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics.

Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou rampantes,
 - Soit des châssis de toit plus hauts que larges, encastrés et contenus dans le plan des versants.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.

Matériaux

- Les matériaux de couverture seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra les matériaux d'aspect :
 - ardoise,
 - tuile plate, de ton rouge brun à brun foncé,
 - tuile mécanique d'aspect plat, sans côte apparente, de ton rouge brun à brun foncé,

Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées.

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques et fonctionnelles.

ASPECT DES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi des bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

PERCEMENT ET MENUISERIES

Les menuiseries doivent être peintes ou lasurées.

CLOTURES

Clôtures sur voie :

- Lorsque le choix d'ériger une clôture est fait, les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées

- soit d'un mur bahut de hauteur limitée à 1.00 mètre, compté à partir du point le plus haut du niveau de la voirie, surmonté d'une clôture ou d'une grille, soit d'un mur plein. La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1.80 mètres.
- soit par une haie vive doublée ou non d'une grille.
- Sont interdits sur rue :
 - les clôtures en plaque de béton,
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.

- pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, soutènement inclus, à compter du point le plus haut du terrain.
- Les clôtures en plaque béton sont interdites.
- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du présent PLU peuvent être réparées, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Toutefois, dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...), de plaques de béton armé entre poteaux, et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

ABRIS DE JARDINS

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins. Les façades pourront être constituées :

- de bois naturel en teinte foncée,
- de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

ANNEXES

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

DISPOSITIONS DIVERSES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (poste ERDF, détente de gaz, poste de relèvement,...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas sont autorisées. La pente de leur toiture n'est pas réglementée, pas plus que la nature de leurs matériaux.
- La hauteur des éoliennes, pales comprises, n'excèdera pas 12 mètres.

ARTICLE U12 STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DEROGATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre

de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Il sera aménagé un minimum de 2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions existantes :

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves, soit 2 places minimum par logement.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche entière de 40m² de surface de plancher.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés :

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

De même, des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions d'équipements publics.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Les citernes (gaz, combustible, récupération d'eaux de pluie,...) devront être implantées de manière à ne pas être visible de l'espace public, ou être entourées d'une haie à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Lorsqu'il est existant, toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics ».

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone UE si elles ne sont pas liées à des aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'équipements publics ou qui 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.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante est autorisée.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

PRESCRIPTIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter

les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle). En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Tout autre système de récupération des eaux de pluie doit être conforme à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement et d'évacuation individuels conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Il est notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau s'il est réalisé.
- En cas de réalisation d'un réseau d'assainissement, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitations du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et

égouts pluviaux est interdite.

Les eaux grises (eaux usées domestiques produites par l'hygiène personnelle, la vaisselle, la lessive,..., en opposition aux eaux vannes), si elles sont récupérées, ainsi que leur évacuation, le seront par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

DESSERTE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.
- Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

TOITURES

Il n'est pas fixé de pente de toiture.

ASPECT DES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi des bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans la zone.

Les surfaces de stationnement créées ne devront pas être imperméables ou devront disposer d'un minimum de 20% de surface perméable, sous réserve que la perméabilité du sol dans le secteur concerné le permette.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés :

De même, des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions d'équipements publics.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Les citernes (gaz, combustible, récupération d'eaux de pluie,...) devront être implantées de manière à ne pas être visible de l'espace public, ou être entourées d'une haie à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Extrait du rapport de présentation : La zone Uh correspond à un secteur d'habitations isolées (hameau de Morainvillers) n'ayant pas vocation à se densifier. Les aménagements de l'existant sont autorisés.

Les dispositions des articles 3 à 16 ne sont pas applicables 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.

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés et de pneus,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport de plus de 2 hectares tels que définis par le code de l'urbanisme,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article 2,
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières telles que définies par le code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

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

Dans la zone Uh, sont seulement admis :

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités.

- L'extension à hauteur de 20% de l'existant et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logement et dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article UH9.
- La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante à la date d'opposabilité du PLU.

ARTICLE UH 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

PRESCRIPTIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectifs ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules (position, configuration, nombre et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucun accès principal ne pourra se faire depuis les chemins de tour de ville.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Accès

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages individuels ne doivent pas comporter plus de 2 unités en front à rue.

Voirie

La qualité des voies de desserte doit correspondre aux usages qu'elles supportent.

- Quand elles n'ont pas vocation à desservir un équipement public, les nouvelles voies en impasse

devront être équipées d'une aire de retournement pour permettre l'évolution de tout véhicule autorisé, notamment véhicule de lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

- Toute nouvelle voirie devra disposer d'au moins un trottoir répondant à la norme handicap.

Dans tous les cas, la voirie doit permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, exceptée pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions existantes installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public s'il existe après autorisation de l'autorité compétente.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle). En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

- Tout autre système de récupération des eaux de pluie doit être conforme à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement et d'évacuation individuels conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Il est notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau s'il est réalisé.

- En cas de réalisation d'un réseau d'assainissement, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitations du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux grises (eaux usées domestiques produites par l'hygiène personnelle, la vaisselle, la lessive,..., en opposition aux eaux vannes), si elles sont récupérées, ainsi que leur évacuation, le seront par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

DESSERTE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UH 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UH 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UH 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UH 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

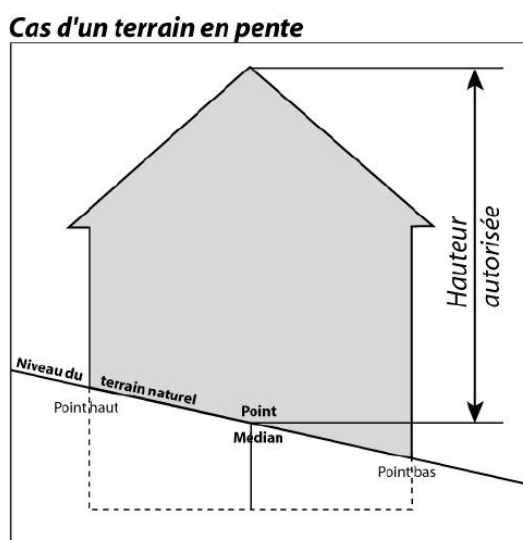
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION ET PRINCIPES

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage, ou pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure illustrée ci-dessous s'applique :



HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture et une hauteur totale de 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilations, garde-corps.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

ARTICLE UH 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions des paragraphes ci-après.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.
- Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

TOITURES

Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou rampantes,
 - Soit des châssis de toit plus hauts que larges, encastrés et contenus dans le plan des versants.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.

Matériaux

- Les matériaux de couverture seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra les matériaux d'aspect :
 - ardoise,
 - tuile plate, de ton rouge brun à brun foncé,
 - tuile mécanique d'aspect plat, sans côte apparente, de ton rouge brun à brun foncé,

Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées. L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques et fonctionnelles.

ASPECT DES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi des bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

PERCEMENT ET MENUISERIES

Les menuiseries doivent être peintes ou lasurées.

CLOTURES

Clôtures sur voie :

- Lorsque le choix d'ériger une clôture est fait, les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées

- soit d'un mur bahut de hauteur limitée à 1.00 mètre, compté à partir du point le plus haut du niveau de la voirie, surmonté d'une clôture ou d'une grille, soit d'un mur plein. La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1.80 mètres.
- soit par une haie vive doublée ou non d'une grille.
- Sont interdits sur rue :
 - les clôtures en plaque de béton,
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, soutènement inclus, à compter du point le plus haut du terrain.
- Les clôtures en plaque béton sont interdites.
- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du présent PLU peuvent être réparées, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Toutefois, dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...), de plaques de béton armé entre poteaux, et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

ABRIS DE JARDINS

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins. Les façades pourront être constituées :

- de bois naturel en teinte foncée,
- de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

ANNEXES

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

DISPOSITIONS DIVERSES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (poste ERDF, détente de gaz, poste de relèvement,...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas sont autorisées. La pente de leur toiture n'est pas réglementée, pas plus que la nature de leurs matériaux.
- La hauteur des éoliennes, pales comprises, n'excèdera pas 12 mètres.

ARTICLE UH 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

Pour les constructions existantes :

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Les citernes (gaz, combustible, récupération d'eaux de pluie,...) devront être implantées de manière à ne pas être visible de l'espace public, ou être entourées d'une haie à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE UH 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Extrait du rapport de présentation : « La zone Uf correspond aux sièges d'exploitation agricoles situés en zone urbaine. »

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés et de pneus,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport de plus de 2 hectares tels que définis par le code de l'urbanisme,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article 2,
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières telles que définies par le code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UF2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article U1, y compris la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, l'extension, la restauration ou la construction d'installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, y compris les bâtiments soumis à autorisation ou déclaration, dans la mesure où ils n'entraînent pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.

Sont également autorisés les changements de destination des bâtiments agricoles à usage d'habitation, et la reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante à la date d'opposabilité du PLU.

Les articles 3 à 14 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Aucun accès principal ne pourra se faire depuis les chemins de tour de ville.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) desservant au moins deux constructions.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

pluviales.

- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, exceptée pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions existantes installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public s'il existe après autorisation de l'autorité compétente.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle). En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

- Tout autre système de récupération des eaux de pluie doit être conforme à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement et d'évacuation individuels conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Il est notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau s'il est réalisé.

- En cas de réalisation d'un réseau d'assainissement, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitations du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux grises (eaux usées domestiques produites par l'hygiène personnelle, la vaisselle, la lessive,..., en opposition aux eaux vannes), si elles sont récupérées, ainsi que leur évacuation, le seront par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

DESSERTE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande comprise entre 5 mètres et 70 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, ainsi qu'aux changements de destination.

De même, en cas d'extension de bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du PLU, aucun retrait n'est imposé.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront implantées :

- Ou sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- Ou en retrait de la limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives latérales ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- Ou de limite séparative à limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'agriculture ou à l'élevage.

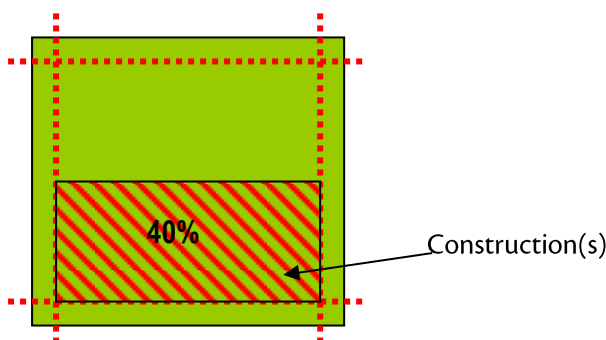
ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 constructions à usage d'habitation sur une même propriété, une distance minimale de 4 mètres sera respectée.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations liées à l'agriculture ou à l'élevage.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40% pour les constructions à usage d'habitations.



Dans le cas de bâtiments agricoles reconvertis à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 40%.

Pour les constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

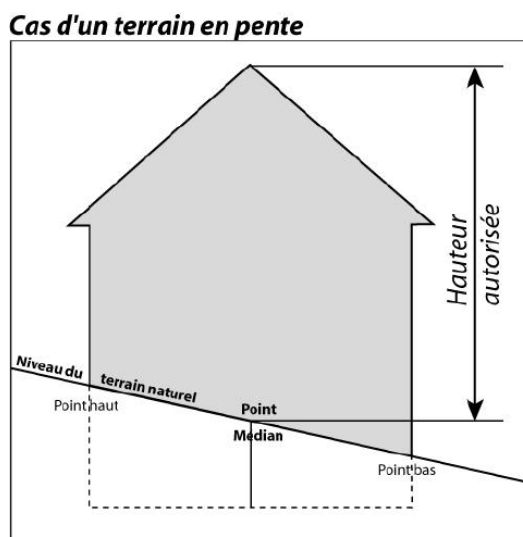
Cette disposition n'est pas applicable pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise est supérieure à 40%.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION ET PRINCIPES

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage, ou pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure illustrée ci-dessous s'applique :



HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture et une hauteur totale de 10 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilations, garde-corps.

- Une hauteur supérieure est admise :
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

- La hauteur maximale des installations et constructions liées à l'agriculture et à l'élevage est limitée à 16 mètres au faîtage. Un dépassement est autorisé pour les dispositifs techniques (colonnes, aérateurs, vis à grain, ...).

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions des paragraphes ci-après.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.
- Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

1/CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

TOITURES

Volume et implantation

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 50°.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'applique pas aux extensions, bâtiments annexes, bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics.

Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
- Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou rampantes,

- Soit des châssis de toit plus hauts que larges, encastrés et contenus dans le plan des versants.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.

Matériaux

- Les matériaux de couverture seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra les matériaux d'aspect :
 - ardoise,
 - tuile plate, de ton rouge brun à brun foncé,
 - tuile mécanique d'aspect plat, sans côte apparente, de ton rouge brun à brun foncé,

Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées.

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques et fonctionnelles.

ASPECT DES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi des bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

PERCEMENT ET MENUISERIES

Les menuiseries doivent être peintes ou lasures.

CLOTURES

Clôtures sur voie :

- Lorsque le choix d'ériger une clôture est fait, les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées

- soit d'un mur bahut de hauteur limitée à 1.00 mètre, compté à partir du point le plus haut du niveau de la voirie, surmonté d'une clôture ou d'une grille, soit d'un mur plein. La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1.80 mètres.
- soit par une haie vive doublée ou non d'une grille.

- Sont interdits sur rue :

- les clôtures en plaque de béton,
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, soutènement inclus, à compter du point le plus haut du terrain.
- Les clôtures en plaque béton sont interdites.
- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du présent PLU peuvent être réparées, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Toutefois, dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...), de plaques de béton armé entre poteaux, et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

ABRIS DE JARDINS

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins. Les façades pourront être constituées :

- de bois naturel en teinte foncée,
- de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

ANNEXES

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures des annexes ne sont pas règlementées.

2/CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES A L'AGRICULTURE ET A L'ELEVAGE EN UF :

TOITURES

Un angle minimum de 12 ° pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités est fixé.

COUVERTURES

L'emploi de tôles métalliques laquées, tôles fibrociment, tôles translucides est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole ou l'élevage.

FAÇADES, MATERIAUX

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

DISPOSITIONS DIVERSES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (poste ERDF, détente de gaz, poste de relèvement,...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas sont autorisées. La pente de leur toiture n'est pas réglementée, pas plus que la nature de leurs matériaux.
- La hauteur des éoliennes, pales comprises, n'excèdera pas 12 mètres.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

- Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitations, deux emplacements minimum doivent être prévus sur le terrain.
- Pour les constructions à usage d'activités, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés :

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

De même, des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions d'équipements publics.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

Les citernes (gaz, combustible, récupération d'eaux de pluie,...) devront être implantées de manière à ne pas être visible de l'espace public, ou être entourées d'une haie à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Lorsqu'il est existant, toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone spécifique sans vocation particulière. A la date d'approbation du PLU, elle est occupée par des locaux de stockage ».

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone Us à l'exception de celles mentionnées à l'article US2.

ARTICLE US2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seule la reconstruction à l'identique après sinistre à égalité de surface de plancher est autorisée.

ARTICLE US 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE US 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE US6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE US7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE US 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

ASPECT DES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi des bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

ARTICLE US 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE US 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation: « Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat ».

Cette zone est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissement, groupes d'habitation par exemple) pouvant être réalisées en plusieurs tranches.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

Dans les secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout projet doit être à la fois:

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U ;
- compatible avec les O.A.P

Les dispositions des articles 3 à 16 ne sont pas applicables 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.

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE 1AU1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés et de pneus,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport de plus de 2 hectares tels que définis par le code de l'urbanisme,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article 2,
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières telles que définies par le code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à condition :

- Les affouillements ou exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysagers des espaces libres,
- 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 bâtiments annexes, abris de jardins, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités.
- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, artisanal et les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation 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 etc....
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- Les aires de stationnement de plus de dix véhicules à condition :
 - d'être rendues nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant et de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les groupes de garage liés à une opération à usage d'habitat à condition :
 - que ces groupes ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue par bâtiment.
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs inférieures à 2 hectares à condition :
 - que soit réalisé un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries (piétons et véhicules), d'organisation foncière et de stationnement,
 - que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contiguës.

Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être

- réparés et aménagés (extensions ou additions non soumises à permis de construire) sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante à la date d'opposabilité du PLU,

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

PRESCRIPTIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectifs ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules (position, configuration, nombre et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucun accès principal ne pourra se faire depuis les chemins de tour de ville.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Accès

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages individuels ne doivent pas comporter plus de 2 unités en front à rue.

Voirie

La qualité des voies de desserte doit correspondre aux usages qu'elles supportent.

- Quand elles n'ont pas vocation à desservir un équipement public, les nouvelles voies en impasse devront être équipées d'une aire de retournement pour permettre l'évolution de tout véhicule autorisé, notamment véhicule de lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

- Toute nouvelle voirie devra disposer d'au moins un trottoir répondant à la norme handicap.

Dans tous les cas, la voirie doit permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, exceptée pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions existantes installées en limite de domaine public qui seront autorisées dans le réseau public s'il existe après autorisation de l'autorité compétente.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle). En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

- Tout autre système de récupération des eaux de pluie doit être conforme à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement et d'évacuation individuels conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Il est notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau s'il est réalisé.
- En cas de réalisation d'un réseau d'assainissement, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitations du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux grises (eaux usées domestiques produites par l'hygiène personnelle, la vaisselle, la lessive,..., en opposition aux eaux vannes), si elles sont récupérées, ainsi que leur évacuation, le seront par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

DESSERTE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

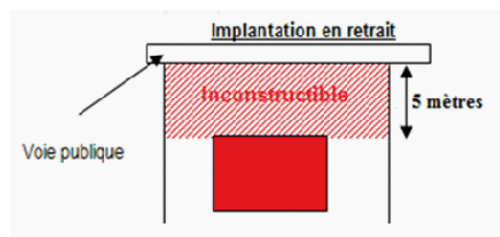
ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION ET PRINCIPES

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de servitude d'alignement.

REGLES D'IMPLANTATION :

- Les constructions devront s'implanter :
 - Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



L'ensemble de ces dispositions ne sont pas imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

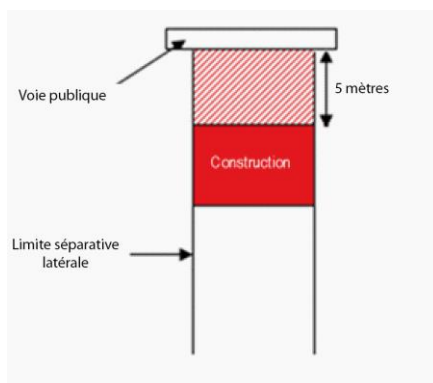
- pour les commerces, les bâtiments d'activités, les bâtiments, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements d'infrastructure.
- pour les bâtiments annexes, vérandas, abris de jardins, extensions ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,

ARTICLE 1AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

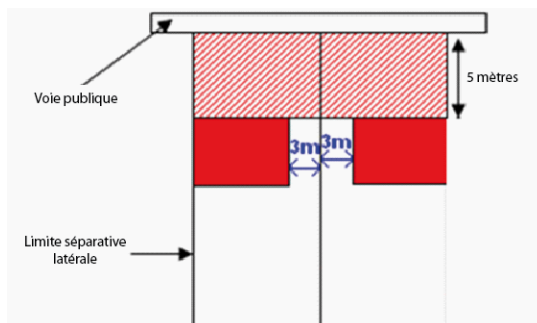
REGLES D'IMPLANTATION

Les constructions doivent être édifiées :

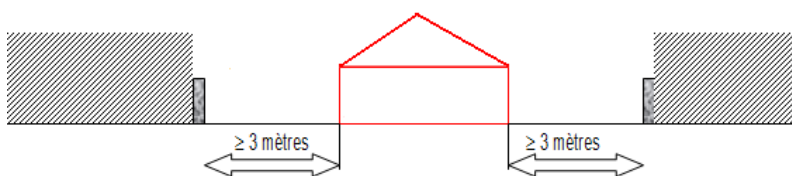
- Soit de limite séparative à limite séparative.



- Soit sur une des deux limites de propriété exacte latérales. Dans ce cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contiguë.



- Soit sur aucune des limites séparatives en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.



Ces dispositions ne sont pas imposées :

- pour les commerces, les bâtiments d'activités, les annexes, les bâtiments, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements d'infrastructure.

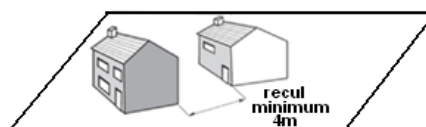
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

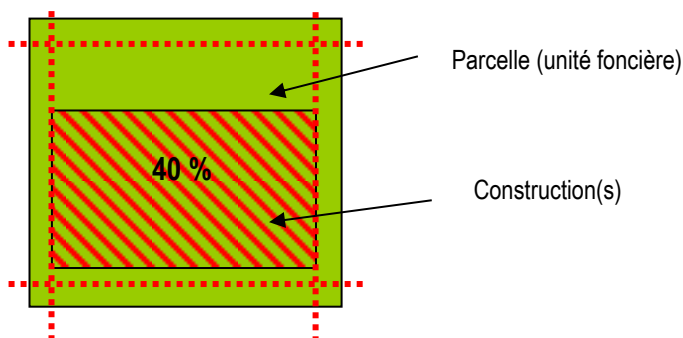
ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.



ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.



Elle est portée à 50 % pour les constructions non exclusivement affectées à l'habitation.

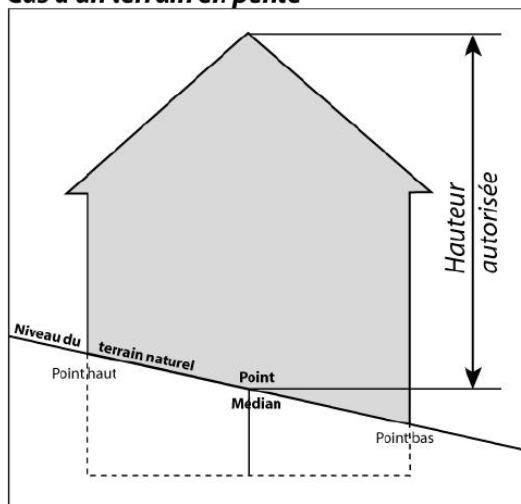
ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION ET PRINCIPES

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage, ou pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure illustrée ci-dessous s'applique :

Cas d'un terrain en pente



HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture et une hauteur totale de 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faitage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilations, garde-corps.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions des paragraphes ci-après.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes et abris de jardin situés en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit

d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.
- Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

TOITURES

Volume et implantation

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes principales comprises entre 35° et 50°

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'applique pas aux extensions, bâtiments annexes, bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics.

Percements

- L'éclairage des combles sera assuré :
 - Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou rampantes,
 - Soit des châssis de toit plus hauts que larges, encastrés et contenus dans le plan des versants.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.

Matériaux

- Les matériaux de couverture seront traditionnels ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils seront de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra les matériaux d'aspect :
 - ardoise,
 - tuile plate, de ton rouge brun à brun foncé,
 - tuile mécanique d'aspect plat, sans côte apparente, de ton rouge brun à brun foncé,

Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées.

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques et fonctionnelles.

ASPECT DES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi des bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

PERCEMENT ET MENUISERIES

Les menuiseries doivent être peintes ou lasurées.

CLOTURES

Clôtures sur voie :

- Lorsque le choix d'ériger une clôture est fait, les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées

- soit d'un mur bahut de hauteur limitée à 1.00 mètre, compté à partir du point le plus haut du niveau de la voirie, surmonté d'une clôture ou d'une grille, soit d'un mur plein. La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1.80 mètres.
- soit par une haie vive doublée ou non d'une grille.
- Sont interdits sur rue :
 - les clôtures en plaque de béton,
- Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :
 - pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
 - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, soutènement inclus, à compter du point le plus haut du terrain.
- Les clôtures en plaque béton sont interdites.
- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du présent PLU peuvent être réparées, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Toutefois, dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...), de plaques de béton armé entre poteaux, et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

ABRIS DE JARDINS

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins. Les façades pourront être constituées :

- de bois naturel en teinte foncée,
- de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

ANNEXES

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

DISPOSITIONS DIVERSES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (poste ERDF, détente de gaz, poste de relèvement,...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas sont autorisées. La pente de leur toiture n'est pas réglementée, pas plus que la nature de leurs matériaux.
- La hauteur des éoliennes, pales comprises, n'excèdera pas 12 mètres.

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DEROGATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Il sera aménagé un minimum de 2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions existantes :

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Autres établissements

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés :

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

De même, des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions d'équipements publics.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Les citernes (gaz, combustible, récupération d'eaux de pluie,...) devront être implantées de manière à ne pas être visible de l'espace public, ou être entourées d'une haie à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Lorsqu'il est existant, toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, protégée au titre des activités agricoles ».

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

- *Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.*

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit en zone A tout ce qui n'est pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage.

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

Sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, ainsi que les aménagements permettant la diversification de l'activité agricole,
- L'implantation d'habitation principale à condition d'être directement nécessaire à l'exploitation et construit en même temps ou postérieurement au(x) bâtiment(s) liés à l'agriculture ou à l'élevage.
- En complément de l'activité agricole, les occupations et utilisations du sol liées aux activités de diversification qui sont le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.3.1 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 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.

Protection incendie

Toute construction ou installation non desservie par le réseau de défense incendie devra avoir une réserve autonome.

Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Eaux usées et vannes

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée. En cas d'assainissement autonome, 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 située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 6 m par rapport à la limite d'emprise publique, sauf en cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, et devra se faire de sorte à ne pas compromettre la sécurité des usagers, conformément à l'article A 3.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation de constructions, d'installations, d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative la distance par rapport à la limite séparative doit être au minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre.

De même, elle ne s'applique pas en cas de réalisation de constructions, d'installations, d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

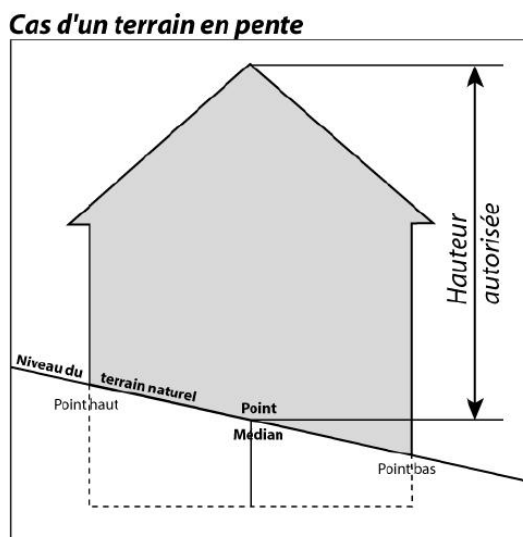
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et une hauteur totale de 10 m.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage, ou pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure illustrée ci-dessous s'applique :



2) Pour les bâtiments liés à l'agriculture ou à l'élevage, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou fonctionnelles (dispositifs techniques type colonnes, aérateurs, vis à grain,...)

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans dépasser la hauteur initiale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de constructions, d'installations, d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les constructions nouvelles devront par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

1/ Construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole

a) Toiture

Les toits des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente 45° maximum.
Les toitures des extensions d'habitation pourront avoir une pente identique à celle de l'habitation existante.

b) Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures.
L'emploi de tôles métalliques non laquées et de tout matériau brillant est interdit.
Les capteurs solaires et les appareils d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés.

c) Ouvertures en toiture :

Seules les lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sont autorisées. Les lucarnes rampantes sont interdites.
Les châssis de toit seront plus hauts que larges.

d) Cas particuliers

L'emploi de plaques translucides est autorisé à l'exclusion de toutes plaques ondulées.
Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions, des présents paragraphes a) b) et c) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect de chaque construction doit être recherchée par un traitement homogène de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

Les enduits (de préférence lisses), les peintures et les briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge).
Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

2/ Constructions à usage d'activités agricoles autorisées dans la zone

a) Toitures

Les pentes de toitures des installations liées à l'agriculture ou à l'élevage ne sont pas réglementées.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques laquées

L'emploi de tôles métalliques laquées, tôles fibrociment, tôles translucides est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

Les citernes à gaz, dépôts,... seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

5/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste ERDF, détente de gaz, poste de refoulement/relèvement...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1/ La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme ne pourra se faire qu'en cas d'intérêt général. Doivent être ainsi sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres repérés au plan de zonage.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/ Les citernes contenant des combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Toute construction nouvelle, habitation, annexe, bâtiment agricole ou ouvrage d'utilité publique, devra s'accompagner d'un aménagement végétal. Ces plantations privilégieront les essences locales.

ARTICLE A 14 :COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs de protection de sites naturels ».

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

- Un affaissement a été recensé sur le territoire communal.

Il revient aux pétitionnaires de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont seulement autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre à égalité de surface de plancher.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Voirie

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 6 m par rapport à la limite d'emprise publique, sauf en cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre.

De même, elle ne s'applique pas en cas de réalisation de constructions, d'installations, d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

a) Toitures

Il n'est pas fixé d'angle minimum.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les plaques et pannes translucides ne sont autorisées que si elles sont en nombre limité et harmonieusement réparties sur la toiture.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

4/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (postes ERDF, détente de gaz, postes de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Nota : En cas de discordances avec les définitions suivantes et le corps du règlement, les dispositions réglementaires prévalent.

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir la définition de ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ACROTERE :

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines couvertes, etc.)

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts* de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol à la projection verticale du volume bâti. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ENTITE FONCIERE (OU UNITE FONCIERE)

Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. La superficie du terrain correspond à la superficie de l'entité foncière.

Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

ESPACES LIBRES

Espaces autres que ceux occupés par les constructions et installations, les circulations et cheminements et les places de stationnement.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir la définition ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol ou en rez-de-chaussée, sera considéré comme « espace végétal » s'il est recouvert par au moins 0,50 mètres de terre végétale au-dessus de la couche drainante éventuelle.

F

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FENETRE OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture, à ne pas confondre avec une « lucarne ».

FESTONNAGE

Du verbe « festonner » : Orner de festons, dessiner découper en festons

Feston = dont le dessin forme des dents arrondies.

Un festonnage peut être utilisé pour occulter partiellement des grilles de clôtures des murs-bahuts surmontés d'une grille.

H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (au centre de l'emprise de la construction) au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, et que leur dépassement n'excède pas 0,80 m par rapport à la hauteur du faitage correspondant.

La hauteur d'un bâtiment à toiture terrasse est mesurée en haut de la partie haute de l'acrotère* maçonnée.
Un garde-corps à claire-voie ou transparent peut dépasser cette hauteur dans la limite de 1m.

L

LIMITE SEPARATIVE LATERALE

Limite entre deux propriétés privées.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

P

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir la définition de ce mot).

R

RETRAIT

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

Pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou de l'aile de la construction correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles de hauteur sous-plafond supérieure à 1,80 m, et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied). Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme et à la fiche d'aide au calcul des surfaces.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

R

RETRAIT

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

Pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou de l'aile de la construction correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles de hauteur sous-plafond supérieure à 1,80 m, et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied). Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme et à la fiche d'aide au calcul des surfaces.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

U

UNITE FONCIERE

Elle est définie comme « l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »¹. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

¹ Jurisprudence CE, 277 juin 2005, Commune de Chambéry, req.n° 264667.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée et des trottoirs et accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).