



Commune de
Limésy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4
Règlement

Plan Local d'Urbanisme arrêté le
Plan Local d'Urbanisme approuvé le

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du / / approuvant la révision du POS en PLU "



Euclid – Géomètres Experts
21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclid.fr



SOMMAIRE

<i>LEXIQUE.....</i>	<i>2</i>
<i>Titre 1 – Dispositions générales.....</i>	<i>4</i>
<i>Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines.....</i>	<i>8</i>
<i>Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser</i>	<i>37</i>
<i>Titre 4 – Dispositions applicables à la zone agricole.....</i>	<i>48</i>
<i>Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles</i>	<i>59</i>
<i>Tableau des emplacements réservés.....</i>	<i>70</i>



LEXIQUE

Quelques définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Note : les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du présent lexique.

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol. L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur de risque lié aux cavités outerraines

La construction d'annexes de faible importance est autorisée dans ces secteurs sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque des constructions de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage, un abri de jardin, une "pièce de sommeil" supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque lié aux éboulements devront impérativement accueillir les annexes en dehors de ces secteurs.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation et ayant une utilité directe avec celle-ci.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

¹ Patrick Hocrétaire « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004



La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.



Titre I - Dispositions générales



Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LIMESY.

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments à l'identique et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ...
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)

Article 3 Division du territoire en zones

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ✓ Zone UB,
 - ✓ Zone UE,
 - ✓ Zone UP,
 - ✓ Zone US,
 - ✓ Zone UX.
- En une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ✓ Zone AU
 - ✓ Zone AUS
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
 - ✓ Zone A
 - ✓ Zone Ah
- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
 - ✓ Zone Nf,
 - ✓ Zone Nhe
 - ✓ Zone Np.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.



2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :
- Les emplacements réservés délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
 - Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
 - Le report des périmètres de risque en application de l'article R.123-11b) par un tramage spécifique indépendant du zonage,

✓ **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 16 articles qui vous définiront chaque zone :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : L'emprise au sol des constructions
Article 10 : La hauteur maximale des constructions
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords



- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Champ des adaptations mineures

1. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones. Toutefois, en vertu de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »



Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

LES ZONES U SONT DES ZONES URBAINES DENSES A MOYENNEMENT DENSES, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LA ZONE UB EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT AUX PARCELLES LES PLUS DENSES DU BOURG OU A L'INTERIEUR DESQUELLES UNE FORTE DENSITE POURRA ETRE ADMISE

Note : la rédaction de l'article 7 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles prévues à l'article UB 2.
- 1.4. Les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles, d'entrepôts.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes: permanents ou saisonniers.
- 1.6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur "dispositif de préservation du commerce" figurant sur le plan de zonage :

- 1.7. Le changement de destination des surfaces commerciales ou artisanales existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdit.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UB, sont seuls autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2. Les constructions destinées à l'habitation.
- 2.3. Les annexes, jointives ou non, compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.
- 2.5. Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones UB

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
Selon la configuration des lieux, une largeur de l'emprise du chemin d'accès supérieure à 4 mètres pourra être exigée.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

Voirie

- 3.5. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.6. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.7. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.8. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.9. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 3.10. L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.11. Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.



Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.
- 4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.
- 4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.
- 4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
- 4.3.9. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.10. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).



Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m².

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Lorsqu'elles s'inscrivent dans un alignement en ordre continu, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées à l'alignement de fait.
- 6.2. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.3. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place sera accepté.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Lorsqu'elles s'inscrivent dans un alignement en ordre continu, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2. Dans les autres cas, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 mètres,
 - à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.3. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'un bâtiment, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.



11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

11.3. Aspect extérieur des constructions

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

- 11.5.1. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.
- 11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.
- 11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

11.6. Ouvertures

- 11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.



11.7. Toitures

- 11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- 11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.
- 11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.
 - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols.

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UB 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UB 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

LA ZONE UE EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT AUX ZONES PAVILLONNAIRES ENTOURANT LE CENTRE BOURG DENSE

Note : la rédaction des articles 7 et 9 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles prévues à l'article UE 2.
- 1.4. Les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles, d'entrepôts.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes: permanents ou saisonniers.
- 1.6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur "dispositif de préservation du commerce" figurant sur le plan de zonage :

- 1.7. Le changement de destination des surfaces commerciales ou artisanales existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdit.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UE, sont seuls autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2. Les constructions destinées à l'habitation
- 2.3. Les annexes, jointives ou non, compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.
- 2.5. Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

✓ **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones UE

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
Selon la configuration des lieux, une largeur de l'emprise du chemin d'accès supérieure à 4m pourra être exigée.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.
- 3.5. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété et seront situées avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.

Voirie

- 3.6. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.7. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.8. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.9. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.10. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 3.11. L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.12. Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.



Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.
- 4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.
- 4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.
- 4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).



Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m².

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place sera accepté.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.
 - à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - 11 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'un bâtiment, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.



11.3. Aspect extérieur des constructions

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

- 11.5.2. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.
- 11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.
- 11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

11.6. Ouvertures

- 11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

- 11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- 11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.
- 11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.
 - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.



Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- 12.2. Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.
Constructions à usage d'habitation : trois emplacements doivent être prévus à l'intérieur de la propriété, dont deux emplacements extérieurs minimum. Pour toute construction d'une SHON supérieure à 150 m², une place supplémentaire devra être créée par tranche de 50m² de SHON.
Constructions à usage d'activités : le nombre d'emplacements doit être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- 13.6. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 500 m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UE 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

LA ZONE UP EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT A L'ENVELOPPE SPATIALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES AU SEIN DES HAMEAUX DESSERVIS PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (BECQUIGNY ET BRUNVILLE).

ELLE SE COMPOSE NOTAMMENT DE PARCELLES VIERGES A L'INTERIEUR DESQUELLES UNE DENSIFICATION SERA POSSIBLE SOUS CONDITIONS, AFIN D'EVITER QU'ELLES NE DEVIENNENT DES FRICHES...

Note : la rédaction des articles 5, 7 et 9 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article UPC 2.

Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2. Les constructions destinées à l'habitation.
- 2.3. Les annexes, jointives ou non, compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.
- 2.5. Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



- ✓ Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article UP 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones UP

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
Selon la configuration des lieux, une largeur de l'emprise du chemin d'accès supérieure à 4 mètres pourra être exigée.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.
- 3.5. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété et seront situées avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.
- 3.6. Un seul nouvel accès pourra être créé par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Voirie

- 3.7. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.8. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.9. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.10. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.11. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 3.12. Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.



Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.
- 4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.
- 4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.
- 4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).



Article UP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m².
- 5.2 Les parcelles devront présenter une façade sur rue d'une largeur minimale de 30 mètres, sauf dans le cas des parcelles desservies par un chemin d'accès (parcelles "en drapeau") où cette largeur minimale de 30 mètres sera calculée par projection sur la rue.

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux et artisanat doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.2. L'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place sera accepté.

Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux et artisanat doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 mètres,
 - à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UP 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - un rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'un bâtiment, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.



11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

11.3. Aspect extérieur des constructions

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

- 11.5.1. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.
- 11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.
- 11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

11.6. Ouvertures

- 11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

- 11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- 11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.
- 11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.
 - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.



Article UP 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- 12.2. Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.
Constructions à usage d'habitation : trois emplacements doivent être prévus à l'intérieur de la propriété, dont deux emplacements extérieurs minimum. Pour toute construction d'une SHON supérieure à 150 m², une place supplémentaire devra être créée par tranche de 50m² de SHON.
Constructions à usage d'activités : le nombre d'emplacements doit être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

Article UP 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Article UP 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UP 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UP 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

LA ZONE US EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT AUX ACTIVITES SPORTIVES ET SOCIO-CULTURELLES EXISTANTES, AUX EQUIPEMENTS COMMUNAUX (CIMETIERE, FUTURE ECOLE,...)

Article US 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article US 2.

Article US 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs US, sont seuls autorisés :

- 2.1. Les constructions à vocation d'activités scolaires, sportives, socio-culturelles et de loisirs.
- 2.2. Les constructions liées aux installations de cimetière.
- 2.3. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4. Les aménagements d'accompagnement de l'activité accueillie.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

✓ Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.



Article US 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones US

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- 3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.8. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article US 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

- 4.2.1. Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.
- 4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.



- 4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.
- 4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article US 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

Article US 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Les accès extérieurs aux niveaux sous le sol sont interdits.



11.3. Toitures

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

Article US 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article US 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- 13.6. L'équivalent de 10% minimum de la surface du terrain doit être végétalisé.

Article US 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article US 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

LA ZONE UX EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT AUX ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES.

Note : la rédaction des articles 7 et 9 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article UX 2 et en particulier les constructions à vocation industrielle.

Dans le secteur "dispositif de préservation du commerce" figurant sur le plan de zonage :

- 1.4. Le changement de destination des surfaces commerciales ou artisanales existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdit.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UX, sont seuls autorisés :

- 2.1. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'activités de services, de commerce, compatibles avec la proximité de zones d'habitat ; à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement; et sous réserve que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.3. Les aménagements d'accompagnement de l'activité accueillie.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



- ✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article UX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones UX

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- 3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des installations à usage d'activités. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.8. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article UX 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 4.2.4. Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone génère des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome peut être préconisé, voire imposé. Le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.



4.3. Assainissement des eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.
- 4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.
- 4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.
- 4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m².

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place sera accepté.



Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.
 - à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UX 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour les bâtiments d'activités.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'un bâtiment, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante, y compris en ce qui concerne les bureaux et les logements rattachés à l'activité.

Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.
- 11.1.3. La construction de bâtiments à usage d'activités sera subordonnée à la réalisation d'écrans de végétation pour protéger les vues depuis le domaine public.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Les accès extérieurs aux niveaux sous le sol sont interdits.

11.3. Aspect extérieur des constructions

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.



11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.

Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.

11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.

11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

11.6. Ouvertures

11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.

11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.

11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.

11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.

11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.

11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :

→ Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

→ Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

→ Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

→ Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Article UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Le nombre d'emplacements doit être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

12.2. Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.



Article UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- 13.6. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². Les parkings doivent être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.
- 13.7. Une haie d'essences locales doit être plantée en limite avec les zones naturelles et agricoles afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

Article UX 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UX 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UX 16 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

LES ZONES AU SONT DES ZONES A URBANISER, A VOCATIONS PRINCIPALES D'HABITAT, D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT ET D'EQUIPEMENTS.

ELLES PEUVENT ETRE URBANISEES A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE OU AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES A LA ZONE PREVUS LE PRESENT REGLEMENT.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

LA ZONE AU EST UNE ZONE A URBANISER, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT URBAIN ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

Note : la rédaction des articles 7 et 9 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement, autres taxes et participations diverses):

- 2.1. Les constructions à usage d'habitat, de bureaux, de commerce et d'artisanat compatibles avec la proximité de zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation des aménagements autorisés.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones AU

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
Selon la configuration des lieux, une largeur de l'emprise du chemin d'accès supérieure à 4 mètres pourra être exigée.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.
- 3.5. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Voirie

- 3.6. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.7. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.8. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.9. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.10. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 3.11. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.12. L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.13. Des sentes piétonnes doivent être créées afin de relier les nouveaux quartiers aux zones urbanisées existantes.
- 3.14. Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.



Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.4. La gestion interne des eaux pluviales d'un projet d'aménagement devra répondre à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle aménagée.

4.3.5. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.

4.3.6. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...

4.3.7. Dans chaque terrain à bâtir créé, 70% des parties non construites doivent obligatoirement être non étanches. Pour l'aménagement, des sols minéraux, du gravier ou d'autres dispositifs perméables devront être préférés au bitume, à l'asphalte ou au béton.

4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.

4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).



Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

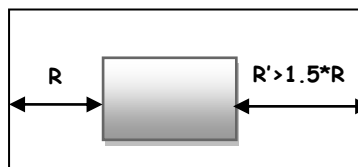
Il n'est pas fixé de prescriptions particulières de superficie mais toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions visées aux alinéas 2.1. et 2.2. doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions visées aux alinéas 2.1. et 2.2. doivent :
 - soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3 mètres. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 * R$, soit supérieure à 4,5 mètres.



- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
 - 7.3. Les constructions devront observer un recul minimum de 20 mètres par rapport aux alignements d'arbres classés à protéger ou à créer.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation, aux activités, commerces et artisanat ne doit pas excéder :
 - un rez-de-chaussée plus un comble habitable,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
 - 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.



11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Les accès extérieurs aux niveaux sous le sol sont interdits.

11.3. Aspect extérieur des constructions

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine : proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

- 11.5.1. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.
- 11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.
- 11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

11.6. Ouvertures

- 11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

- 11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- 11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.
- 11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :
 - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.
 - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.



Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- 12.2. Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.
Constructions à usage d'habitation : trois emplacements doivent être prévus à l'intérieur de la propriété, dont deux emplacements extérieurs minimum. Pour toute construction d'une SHON supérieure à 150 m², une place supplémentaire devra être créée par tranche de 50m² de SHON.
Constructions à usage d'activités : le nombre d'emplacements doit être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- 13.6. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 500m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.
- 13.7. Une haie d'essences locales doit être plantée en limite avec les zones naturelles et agricoles afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.
- 13.8. L'équivalent de 40% minimum de la superficie des espaces communs doit être traité en espace vert. Ce taux ne comprend pas les surfaces occupées par les places de stationnement.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUS

LA ZONE AUS EST UNE ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES SPORTIVES ET SOCIO-CULTURELLES, D'EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Article AUS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article AUS 2.

Article AUS 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs AUS, sont seuls autorisés :

- 2.1. Les constructions à vocation d'activités scolaires, sportives, socio-culturelles et de loisirs.
- 2.2. Les constructions liées aux installations de cimetière.
- 2.3. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4. Les aménagements d'accompagnement de l'activité accueillie.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

✓ Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.



Article AUS 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones AUS

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- 3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 3.8. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 3.9. Des sentes piétonnes doivent être créées afin de relier les nouveaux quartiers aux zones urbanisées existantes.

Article AUS 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. La gestion interne des eaux pluviales d'un projet d'aménagement devra répondre à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle aménagée.
- 4.3.5. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privés.
- 4.3.6. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...



- 4.3.7. Pour l'aménagement, des sols minéraux, du gravier ou d'autres dispositifs perméables devront être préférés au bitume, à l'asphalte ou au béton.
- 4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**
- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article AUS 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières de superficie mais toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Article AUS 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article AUS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait.

Article AUS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUS 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

Article AUS 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUS 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.
- 11.2.4. Les accès extérieurs aux niveaux sous le sol sont interdits.



11.3. Toitures

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

Article AUS 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article AUS 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- 13.6. L'équivalent de 10% minimum de la surface du terrain doit être végétalisé

Article AUS 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUS 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AUS 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
 - A l'activité agricole.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont seules autorisées

- 2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2. Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension, soit dans une nouvelle construction située à proximité immédiate du corps d'exploitation.
- 2.3. L'extension des constructions existantes ainsi que les annexes jointives ou non.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5. A l'intérieur des clos-masures, les terrains aménagés pour l'accueil saisonnier des campeurs (d'avril à septembre) et des caravanes, à l'exclusion des mobil-homes et de toute installation fixe.
- 2.6. Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété.

Voirie

- 3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un prétraitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.3. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.



4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de tout aménagement. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.
- 4.3.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.6. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.
- 4.3.7. Dans le cas de construction de bâtiment, la récupération des eaux de pluies devra être privilégiée.
- 4.3.8. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- #### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**
- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Le terrain d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1 200 m².

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 15 mètres.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent observer un recul minimum par rapport aux limites séparatives égal à :
- la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres afin de respecter le voisinage.
 - 20 mètres minimum des limites de la zone Nf.
 - 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3. La construction de nouvelles installations nuisantes doit observer un recul minimal de 50m par rapport aux limites des zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le cas de bâtiments agricoles destinés à changer de destination, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder :
 - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder :
 - 15 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.
- 10.3. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- 11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes destinées à l'habitation, de construction d'annexes à l'habitation, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
 - Toute architecture ou copie d'architecture étrangère à la région,
 - Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans de bois, marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
 - L'emploi pour les murs de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- 11.3.2. Les revêtements de façade des habitations doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.
- 11.3.4. Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

11.4. Agrandissements

Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

- 11.5.1. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage, d'une hauteur maximale de 1,20m, sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.
- 11.5.2. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux sont interdits.



11.6. Ouvertures

- 11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

- 11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.
- 11.7.2. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise, tuiles de terre cuite naturelle ou vieillie ou zinc. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.3. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente compris entre 35 et 60°.
- 11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.5. Pour les constructions adossées, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :
 - soit présenter une pente proche de celle de la construction principale,
 - soit que le plan contenant la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage de la construction principale.
- 11.7.6. Les toitures terrasse sont interdites sauf :
 - pour les constructions s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivelée de terrain.
 - dans le cas d'architecture intégrée dans le site.
- 11.7.7. Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.
- 13.5. Les alignements d'arbres de haut jet nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.
- 13.6. La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de la plantation d'alignements d'arbres de haut jet.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

LA ZONE Ah EST UNE ZONE AGRICOLE. ELLE DELIMITE DES ZONES DEJA BATIES, SATUREES OU DANS LESQUELLES L'INSUFFISANCE DES RESEAUX NE PERMET PAS UNE DENSIFICATION DE L'URBANISATION. DANS CETTE ZONE, LE BUT EST DE PRESERVER LE CARACTERE RURAL. CETTE ZONE DELIMITE DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES DANS LESQUELS DES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE AUTORISEES A LA CONDITION QU'ELLES NE PORTENT ATTEINTE NI A LA PRESERVATION DES SOLS AGRICOLES ET FORESTIERS NI A LA SAUVEGARDE DES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ah 2.

Article Ah 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées:

- 2.1. Les annexes des constructions existantes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.2. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.4. A l'intérieur des clos-masures, les terrains aménagés pour l'accueil saisonnier (d'avril à septembre) des campeurs et des caravanes à l'exclusion des mobil-homes et de toute installation fixe.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article Ah 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.
- 3.3. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété.

Voirie

- 3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Article Ah 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.



4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de tout aménagement. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.
- 4.3.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...
- 4.3.5. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur les surfaces imperméabilisées. Cette gestion prendra en compte pour son dimensionnement les risques de pluies centennales tombant sur cette unité foncière.
- 4.3.6. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article Ah 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Le terrain d'assiette des constructions doit avoir une superficie minimale de 1 000m².

Article Ah 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article Ah 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent observer un recul minimum :
- égal à la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres,
 - de 20 mètres minimum des limites de la zone Nf.
 - de 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article Ah 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction d'annexes non jointives doit être réalisée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation.

Article Ah 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions et annexes, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.



Article Ah 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - 11 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article Ah 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, aux activités, à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site portera sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.
- 11.1.2. Le caractère naturel de la zone oblige le recours à des matériaux naturels. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.1.4. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- Toute architecture ou copie d'architecture étrangère à la région,
 - Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans de bois, marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
 - L'emploi pour les murs de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- 11.3.2. Les revêtements de façade doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements

Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

- 11.5.1. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage, d'une hauteur maximale de 1,20m, sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.
- 11.5.2. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux sont interdits.



11.6. Ouvertures

- 11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

- 11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- 11.7.2. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise, tuiles de terre cuite naturelle ou vieillie ou zinc. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.3. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente compris entre 35 et 60°.
- 11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.5. Pour les constructions adossées, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :
 - soit présenter une pente proche de celle de la construction principale,
 - soit que le plan contenant la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage de la construction principale.
- 11.7.6. Les toitures terrasse sont interdites sauf :
 - pour les constructions s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivelée de terrain.
 - dans le cas d'architecture intégrée dans le site.
- 11.7.7. Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

Article Ah 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article Ah 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie ou d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.
- 13.5. Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination doit contenir au moins trois arbres de moyenne tige.
- 13.6. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Article Ah 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ah 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Ah 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DES ZONES A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

LA ZONE Nf EST UNE ZONE NATURELLE. ELLE COUVRE LES PARCELLES BOISEES, A PROTEGER.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nf 2.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article Nf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisées:

- 2.1. Les constructions à usage d'abri pour animaux.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- 2.3. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

✓ Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.



Article Nf 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Nf 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Assainissement des eaux pluviales

Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

Article Nf 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Nf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article Nf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux doivent observer un recul minimum égal à la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article Nf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Nf 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris pour animaux est de 30 m².

Article Nf 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - un rez-de-chaussée,
 - 6 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article Nf 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

Dans le cas des constructions destinées à l'exploitation forestière et à l'abri des animaux :

11.1. Généralités

- 11.1.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site portera sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.
- 11.1.2. Le caractère naturel de la zone oblige le recours à des matériaux naturels. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.1.4. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Article Nf 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.



Article Nf 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie ou d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.
- 13.5. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Article Nf 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Nf 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Nf 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhe

LA ZONE Nhe EST UNE ZONE NATURELLE SPECIFIQUE A L'ACTIVITE DE L'INSTITUT MEDICO PEDAGOGIQUE D'ETENNEMARE

CETTE ZONE DELIMITE DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES DANS LESQUELS DES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE AUTORISEES A LA CONDITION QU'ELLES NE PORTENT ATTEINTE NI A LA PRESERVATION DES SOLS AGRICOLES ET FORESTIERS NI A LA SAUVEGARDE DES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.

Article Nhe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :
 - A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
 - A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
 - A la création d'un talus planté de type cauchois.
- 1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.
- 1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nhe 2.

Article Nhe 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seules être autorisées:

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'Institut Médico Pédagogique d'Etennemare, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et de l'activité et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et de l'activité.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



✓ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article Nhe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.
- 3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété.

Voirie

- 3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.
- 3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.
- 3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.
- 3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Article Nhe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.



4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- 4.3.4. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle.
- 4.3.5. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur les surfaces imperméabilisées. Cette gestion prendra en compte pour son dimensionnement les risques de pluies centennales tombant sur cette unité foncière.
- 4.3.6. Dans le cas de construction d'un bâtiment, la récupération des eaux de pluies devra être privilégiée.
- 4.3.7. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article Nhe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m².

Article Nhe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions destinées à l'activité de l'Institut Médico Pédagogique d'Etennemare doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article Nhe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions destinées à l'activité de l'Institut Médico Pédagogique d'Etennemare doivent observer un recul minimum :
- égal à la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres,
 - de 20 mètres minimum des limites de la zone Nf.
 - de 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article Nhe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Nhe 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions et annexes, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.



Article Nhe 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
 - 11 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
 - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article Nhe 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site portera sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.
- 11.1.2. Le caractère naturel de la zone oblige le recours à des matériaux naturels. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.
- 11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.1.4. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- Toute architecture ou copie d'architecture étrangère à la région,
 - Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans de bois, marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
 - L'emploi pour les murs de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- 11.3.2. Les revêtements de façade des habitations doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements

Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

11.5. Ouvertures

- 11.5.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.
- 11.5.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.
- 11.5.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.6. Toitures

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.



Article Nhe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article Nhe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie ou d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.
- 13.5. Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination doit contenir au moins trois arbres de moyenne tige.
- 13.6. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Article Nhe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Nhe 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Nhe 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

LA ZONE Np EST UNE ZONE NATURELLE, SPECIFIQUE A LA PROTECTION DU CAPTAGE ET DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE (périmètre de protection immédiate, rapproché et satellite)

Article Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Tous dépôts, remblais, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau potable et au fonctionnement du service public de l'eau potable.
- 1.2. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Np 2.

Article Np 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seuls autorisés (et recommandés) :

- 2.1. Toute activité nécessaire à l'exploitation et à la protection du point d'eau.
- 2.2. Toute activité nécessaire au fonctionnement du service public de l'eau potable.
- 2.3. Les travaux de régulation des ruissellements et de contrôle des pollutions.

✓ Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

✓ Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article Np 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les éventuelles constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Article Np 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les éventuelles constructions seront implantées soit en limite, soit en retrait.



Article Np 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 9 - Emprise au sol des constructions
Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 10 - Hauteur maximale des constructions
Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords
Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Np 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article Np 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.4. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Article Np 14 - Coefficient d'occupation du sol
Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Np 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Np 16- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



Tableau des emplacements réservés

Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Contenance approximative de l'ER
1	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'un ouvrage hydraulique et d'un espace public de type jardin	Commune de LIMESY	98a 00ca
2a	Acquisition de terrains en vue de l'agrandissement du cimetière, de la création d'un nouvel accès au cimetière et de l'aménagement de places de stationnement	Commune de LIMESY	40a 00ca
2b	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'un espace public de desserte	Commune de LIMESY	16a 50ca
2c	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'ouvrages de gestion hydraulique et d'éventuellement une liaison piétonne et/ou routière et de raccordement aux réseaux présents le long de la RD 142	Commune de LIMESY	14a 00ca
2d	Acquisition de terrains en vue de l'aménagement d'une liaison piétonne	Commune de LIMESY	2a 00ca
2e	Acquisition de terrains en vue de la plantation d'une haie arborée en limite d'urbanisation	Commune de LIMESY	17a 00ca
3	Acquisition de terrains en vue de la création d'un cheminement piéton à l'arrière de la haie existante, destinée à être conservée	Commune de LIMESY	11a 00ca
4	Acquisition de terrains en vue de la création d'un cheminement piéton à l'arrière de la haie existante, destinée à être conservée	Commune de LIMESY	3a 50ca
5	Acquisition de terrains en vue de la transformation d'un terrain pollué en espace naturel	Commune de LIMESY	45a 50ca