

COMMUNE DE LONGUERUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 23 avril 2015

Modifié le 02 octobre 2023

3

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 02 Octobre 2023
approuvant la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

Pour le Président,
Le Vice-Président en charge de l'Urbanisme,

Alain Nave

SOMMAIRE

DEFINITIONS	Page 3
TITRE I - Dispositions générales	Page 7
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE UF	Page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UH	Page 25
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 2 - ZONE 1AU	Page 37
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	
CHAPITRE 1 - ZONE A	Page 49
CHAPITRE 2 - ZONE N	Page 55
TITRE V - Emplacements réservés	Page 62

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FACADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article 5 du règlement s'applique à l'unité foncière, les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

REHABILITATION

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *légère* : sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de LONGUERUE.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de sont importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de LONGUERUE comporte deux zones urbaines :

- **ZONE UF** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'équipements correspondant au centre bourg et au hameau du Coudray.
- **ZONE UH** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant au hameau de Fongueuse

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres dutitre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de LONGUERUE, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

- **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future.

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Les zones agricoles :

- **ZONE A** : secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles :

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

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Na** correspondant aux constructions, situées dans le centre bourg, méritant d'être protégées pour leur patrimoine historique architectural.

De plus, figurent au plan :

- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,

- les espaces boisés à conserver, à protéger au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les plantations à protéger ayant un rôle esthétique et de protection à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural, article L.123-3-1 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.* »
- le patrimoine bâti commun présentant un intérêt patrimonial à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés pour créer un abri bus, une aire de retournement pour les secours et services, un bassin de rétention des eaux pluviales et étendre le cimetière,
- les périmètres de risques « ruissellements »,
- les périmètres de protection liés aux cavités souterraines.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de faible densité : elle concerne non seulement le territoire déjà urbanisé mais également les terrains déjà équipés ou susceptibles de l'être à court terme par la collectivité.

La zone UF reprend le centre bourg de la commune et le hameau du Coudray, plus structuré sur celui de Fongueuse.

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

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf les terrains aménagés pour l'accueil des camping-cars.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les petits hangars et garages individuels ne constituant pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.

1.5 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions à usage d'habitation.

1.6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.7 - Les établissements industriels sauf ceux visés à l'article 2.

1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.9 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2.

1.10 - Dans les secteurs de risque « ruissellement », sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions d'habitations et leurs annexes.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la création ou à la reconstruction de mares ou de bassins de rétention destinés à régulariser l'écoulement ou l'imprégnation des eaux pluviales.

2.4 - L'extension, le changement de destination des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.

2.5 - les équipements d'intérêt général.

2.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- 2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques,
- 2.6.5 - les équipements d'intérêt général.

2.7 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :

- 2.7.1 - Les travaux d'entretien sur habitation existante,
- 2.7.2 - Les aménagements destinés à l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes,
- 2.7.3 - Les ouvrages hydrauliques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et 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.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.3 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

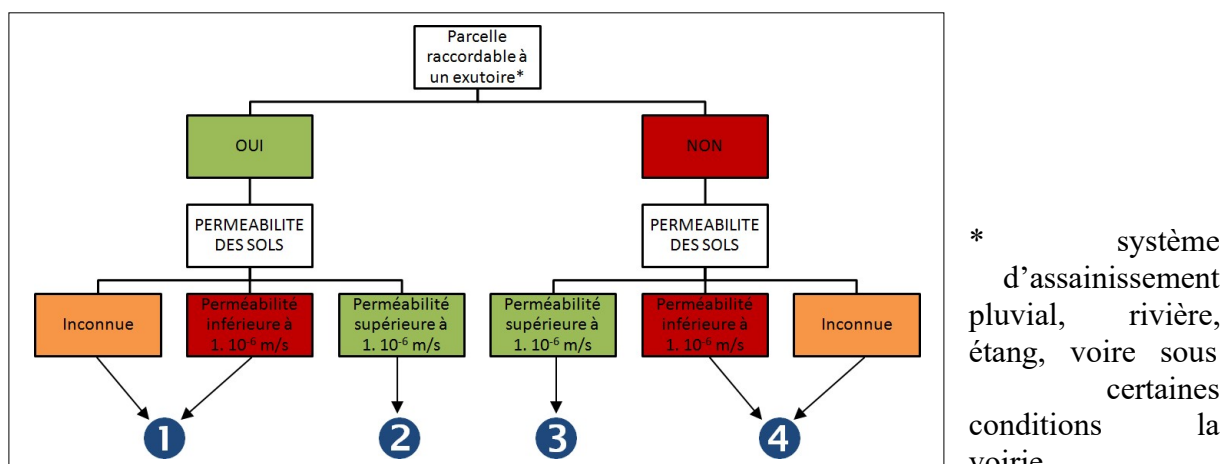
4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

Emprise de projet importante

Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m².



❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ② - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.
- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
 - Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
 - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
 - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
 - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
 - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
 - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

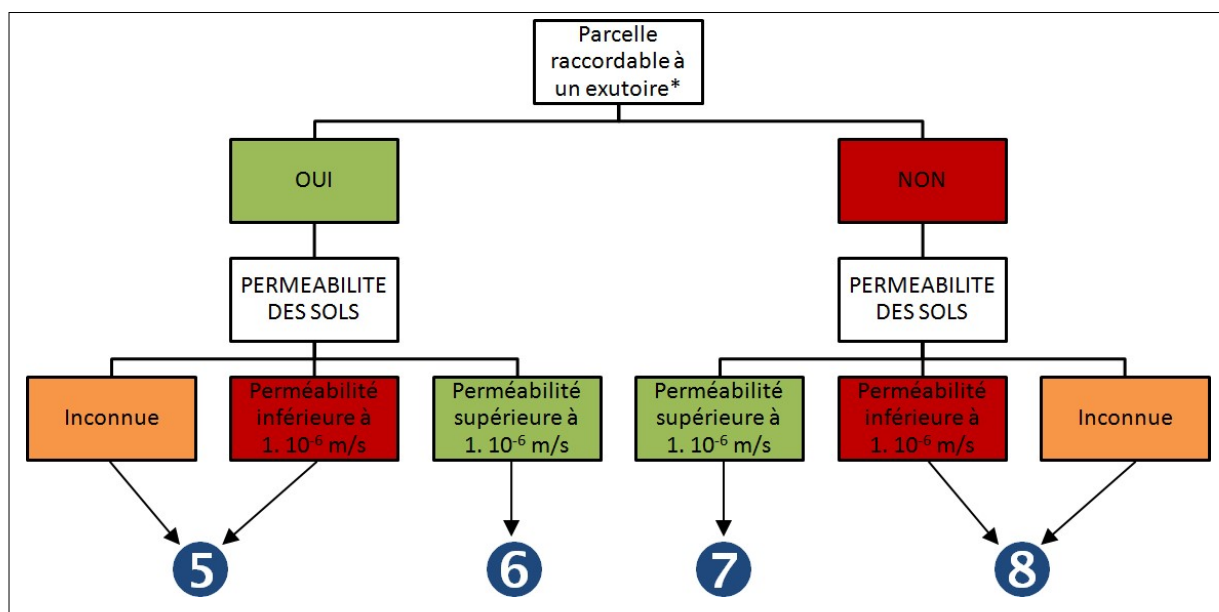
Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».

- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ❶.

Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées).

- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.

- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

- 4.4.1 - Les branchements privés, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.
- 4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.
- 4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 6 mètres.

6.2 - Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

6.3 - Au-delà des 40 mètres et jusqu'au fond de l'unité foncière inscrite en zone UF, seules les annexes inférieures à 20 m² seront autorisées.

6.4 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Aucune prescription de recul n'est imposée pour les ouvrages techniques. Les annexes jointives et les extensions des constructions existantes, qui ne respectent pas les dispositions précédentes, peuvent s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30 % de la parcelle.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus les combles aménageables.

10.2 - Toute construction édifiée en ordre continu peut, même si elle dépasse la hauteur autorisée par rapport à l'alignement opposé, avoir une hauteur égale aux immeubles attenants en bon état.

10.3 - N'est pas soumis à ces règles de hauteur, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

10.4 - Des dépassements pourront être autorisés pour des installations à caractère technique, nécessaires au fonctionnement des établissements.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.5 - Sont interdits les pentes d'accès aux sous-sols établies au droit de l'alignement. Les accès sous-sol seront reportés en pignon ou façade arrière.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les extensions des habitations et les annexes sont autorisées en bi-pente, mono-pente ou en toit plat.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire). Les produits verriers sont autorisés.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5- Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Les capteurs solaires et vérandas

11.6.1 - Les vérandas devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ... Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue.

11.8 - Matériaux des façades

11.8.1 - Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales et équipements publics

- L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.9 - Ouvertures en façades

- 11.9.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.9.2 - Le positionnement, le dimensionnement des baies, par leur dessin et leurs matériaux, devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.10 - Clôtures:

- 11.10.1 - Le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Le long des limites séparatives de propriété, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 11.10.2 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement.
- 11.10.3 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.10.4 - Les clôtures doivent être constituées :
 - soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé obligatoirement à l'intérieur de la propriété.
 - soit par un grillage en maille rigide, doublé ou non d'une haie.
 - soit par un muret, en briques apparentes ou enduit. Ce muret, si sa hauteur n'excède pas 60 cm, peut être surmonté d'un barreaudage, ou d'une lisse horizontale et peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.
- 11.10.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- 11.10.6 - Les clôtures en plaques de béton armé brutes sont interdites en façade sur espace public, en limites séparatives et en fond de propriété.
- 11.10.7 - L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- 11.10.8 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - 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 de la voie publique.
- 12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement isolé ou groupé, aménagées sur la propriété.
- 12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.
- 12.4 - L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de la parcelle.
- 12.5 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seules les essences locales sont autorisées pour toute plantation.

13.2 - Les friches et dépôts sont interdits.

13.3 - Espaces verts sur parcelle : Les espaces libres doivent être entretenus.

13.4 - Espaces verts communs : dans le cas d'opération d'aménagement :

- d'un hectare et plus : 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition ;

- de moins d'un hectare : 5% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition.

13.5 - Espaces verts sur aires de stationnement :

- les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.6 - Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de très faible densité : elle concerne le hameau de Fongueuse.

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

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Le stationnement des caravanes.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf les terrains aménagés pour l'accueil des camping-cars.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 - Les petits hangars et garages individuels ne constituant pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.
- 1.5 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions à usage d'habitation.
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- 1.7 - Les établissements industriels sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.9 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UH 2.
- 1.10 - Dans les secteurs de protection des ruissellements, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UH 2.

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

- 2.1 - Les constructions d'habitations et leurs annexes.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la création ou à la reconstruction de mares ou de bassins de rétention destinés à régulariser l'écoulement ou l'imprégnation des eaux pluviales.
- 2.3 - L'extension, le changement de destination des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.
- 2.4 - les équipements d'intérêt général.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

- 2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques,
- 2.5.5 - les équipements d'intérêt général.

2.6 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :

- 2.6.1 - Les travaux d'entretien sur habitation existante,
- 2.6.2 - Les aménagements destinés à l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes,
- 2.6.3 - Les ouvrages hydrauliques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et 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.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.3 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

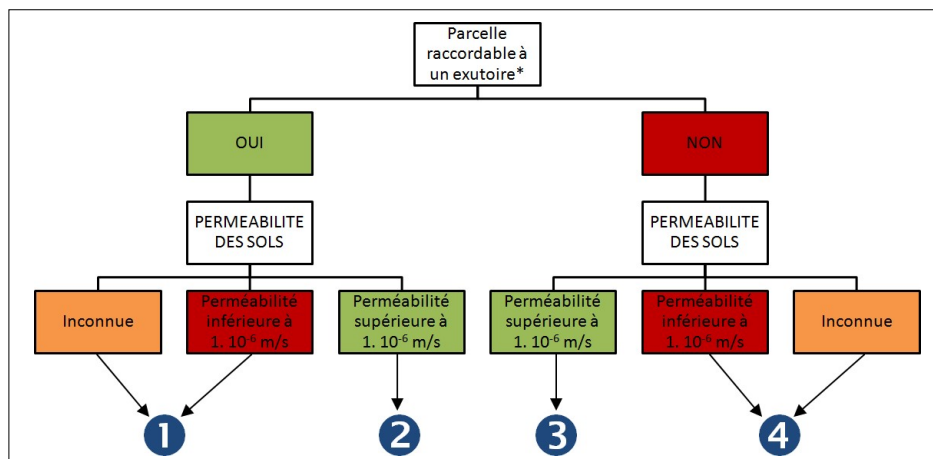
4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation*» établie en Mars 2012.

Emprise de projet importante

Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ② - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.
- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
 - Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
 - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

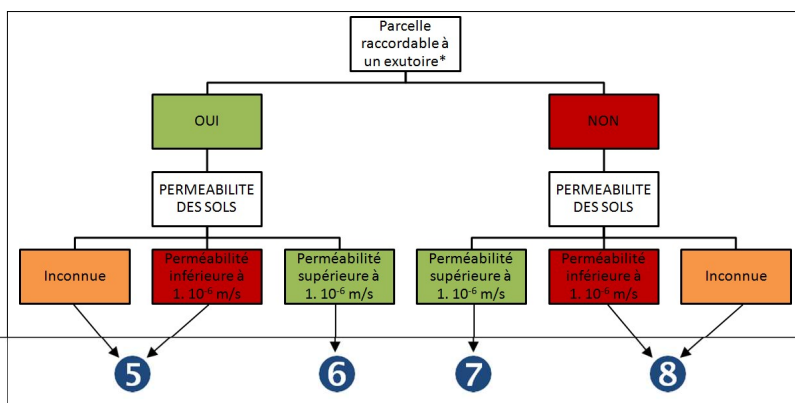
- ③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
 - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
 - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
 - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
 - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
 - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par

un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) en moins de 48h.

- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ③ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

③ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

4.4.1 - Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 6 mètres.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions nouvelles devront être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Aucune prescription de recul n'est imposée pour les ouvrages techniques. Les annexes jointives et les extensions des constructions existantes, qui ne respectent pas les dispositions précédentes, peuvent s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 25 % de la parcelle.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 rez-de-chaussée plus les combles aménageables.

10.2 - N'est pas soumis à ces règles de hauteur, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

10.3 - Des dépassements pourront être autorisés pour des installations à caractère technique, nécessaires au fonctionnement des établissements.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.5 - Sont interdits les pentes d'accès aux sous-sols établies au droit de l'alignement. Les accès sous-sol seront reportés en pignon ou façade arrière.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les extensions des habitations et les annexes sont autorisées en bi-pente, mono-pente ou en toit plat.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire). Les produits verriers sont autorisés.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Les capteurs solaires et vérandas

11.6.1 - Les vérandas devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue.

11.8 - Matériaux des façades

11.8.1 - Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

- Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales et équipements publics

- L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.9 - Ouvertures en façades

11.9.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.9.2 - Le positionnement, le dimensionnement des baies, par leur dessin et leurs matériaux, devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.10 - Clôtures:

11.10.1 - Le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Le long des limites séparatives de propriété, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.10.2 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement.

11.10.3 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.10.4 - Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé obligatoirement à l'intérieur de la propriété.
- soit par un grillage en maille rigide, doublé ou non d'une haie.
- soit par un muret, en briques apparentes ou enduit. Ce muret, si sa hauteur n'excède pas 60 cm, peut être surmonté d'un barreaudage, ou d'une lisse horizontale et peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

11.10.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.10.6 - Les clôtures en plaques de béton armé brutes sont interdites en façade sur espace public, en limites séparatives et en fond de propriété.

11.10.7 - L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.10.8 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - 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 de la voie publique.
- 12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement isolé ou groupé, aménagées sur la propriété.
- 12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.
- 12.4 - L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de la parcelle.
- 12.5 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Seules les essences locales sont autorisées pour toute plantation.
- 13.2 - Les friches et dépôts sont interdits.
- 13.3 - Espaces verts sur parcelle : Les espaces libres doivent être entretenus.
- 13.4 - Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 13.5 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 55% de l'unité foncière.
- 13.6 - Les surfaces végétalisées ne comprennent pas :
- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
 - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).
- 13.7 - Les surfaces végétalisées comprennent :
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
 - les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone :

Zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le dossier de plan local d'urbanisme (pièce 5).

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

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Le stationnement des caravanes,
- 1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.4 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions à usage d'habitation.
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.
- 1.6 - Les établissements industriels sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.7 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions d'habitations et leurs annexes.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la création ou à la reconstruction de mares ou de bassins de rétention destinés à régulariser l'écoulement ou l'imprégnation des eaux pluviales.
- 2.4 - L'extension, le changement de destination des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.
- 2.5 - les équipements d'intérêt général.

2.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- 2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques,
- 2.6.5 - les équipements d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.1.4 - Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres, par rapport à l'alignement, de manière à permettre aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et 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.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.3 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

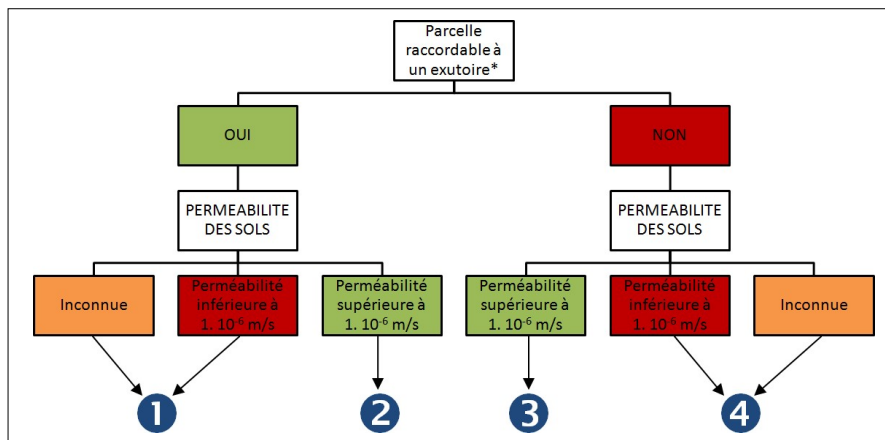
4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

Emprise de projet importante

Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

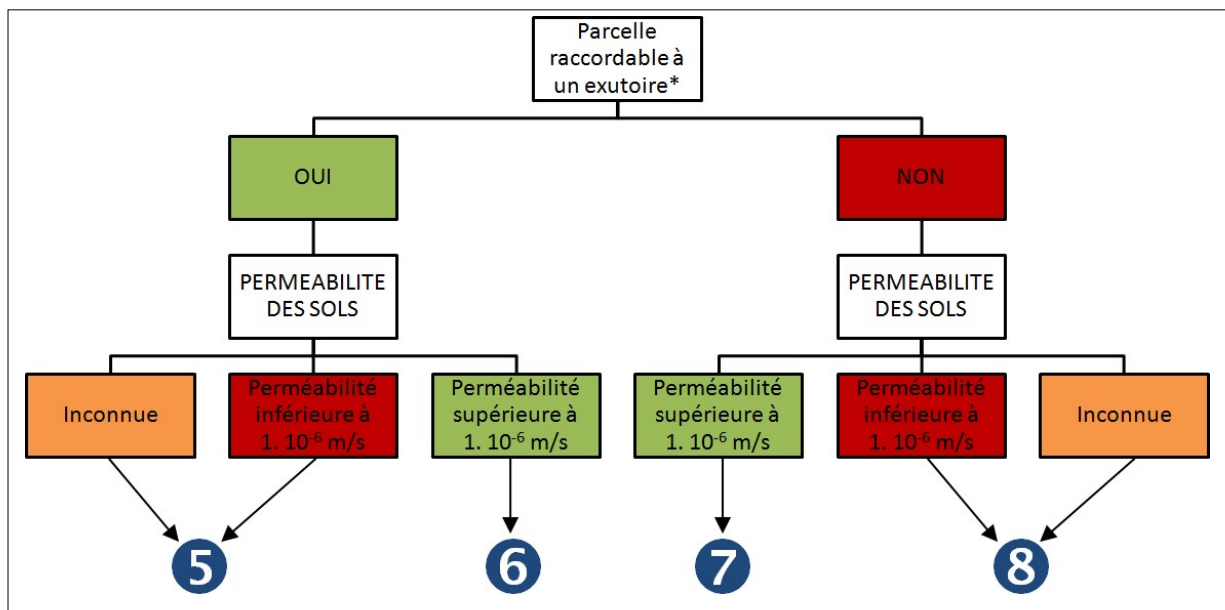
- ③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
 - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
 - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
 - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
 - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
 - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑤ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ③ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
 - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

4.4.1 - Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus les combles aménageables.

10.2 - Des dépassements en hauteur pourront être autorisés pour des installations à caractère technique.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.5 - Sont interdits les pentes d'accès aux sous-sols établies au droit de l'alignement. Les accès sous-sol seront reportés en pignon ou façade arrière.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 Les extensions des habitations et les annexes sont autorisées en bi-pente, mono-pente ou en toit plat.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire). Les produits verriers sont autorisés.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

11.6 - Les capteurs solaires et vérandas

11.6.1 - Les vérandas devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Leur emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue.

11.8 - Matériaux des façades

11.8.1 - Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

- L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.9 - **Ouvertures en façades**

- 11.9.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.9.2 - Le positionnement, le dimensionnement des baies, par leur dessin et leurs matériaux, devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.10 – **Clôtures :**

- 11.10.1 - Le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Le long des limites séparatives de propriété, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 11.10.2 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement.
- 11.10.3 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.10.4 - Les clôtures doivent être constituées :
- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé obligatoirement à l'intérieur de la propriété.
 - soit par un grillage en maille rigide, doublé ou non d'une haie.
 - soit par un muret, en briques apparentes ou enduit. Ce muret, si sa hauteur n'excède pas 60 cm, peut être surmonté d'un barreaudage, ou d'une lisse horizontale et peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.
- 11.10.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- 11.10.6 - Les clôtures en plaques de béton armé brutes sont interdites en façade sur l'espace public, en limites séparatives et en fond de propriété.
- 11.10.7 - L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- 11.10.8 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - 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 de la voie publique.
- 12.2 - Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement isolé ou groupé, aménagées sur la propriété.
- 12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.
- 12.4 - L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de la parcelle.
- 12.5 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seules les essences locales sont autorisées pour toute plantation.

13.2 - Les friches et dépôts sont interdits.

13.3 - Espaces verts sur parcelle : Les espaces libres doivent être entretenus.

13.4 - Espaces verts communs : dans le cas d'opération d'aménagement :

- d'un hectare et plus : 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition ;
- de moins d'un hectare : 5% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition.

13.5 - Espaces verts sur aires de stationnement :

- les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.6 - Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone :

« *Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A* ».

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.
- 1.2 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.
- 1.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.3 - Les installations classées liées à l'exploitation agricole,
- 2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales et à l'implantation d'éoliennes.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.6 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 2.7 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés et signalés sur le plan de zonage, pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- 2.8 - Les équipements d'intérêt général.
- 2.9 - Les extensions, les réhabilitations, les changements de destination des bâtiments existants,
- 2.10 - La construction d'annexes jointives ou non,
- 2.11 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- 2.12 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.12.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet

d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.12.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.12.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.12.4 - les voiries ou ouvrages techniques,

2.12.5 - les équipements d'intérêt général.

2.13 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :

2.13.1 - Les travaux d'entretien sur habitation existante,

2.13.2 - Les aménagements destinés à l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes,

2.13.3 - Les ouvrages hydrauliques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et 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.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.5 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles. Ces derniers doivent respecter le règlement sanitaire départemental.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

4.3.2 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe des voies classés à grande circulation,
- 25 m de l'axe des routes départementales,

6.2 - Les constructions d'habitation, liée à l'exploitation, seront implantées en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 6 mètres.

6.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les habitations liées à l'exploitation doivent s'implanter à 10 m des brise-vents et des espaces boisés classés.

7.2 - Pour les autres limites séparatives, les constructions d'habitation pourront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.3 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.4 - Aucune prescription de recul n'est imposée pour les ouvrages techniques. Les annexes jointives et les extensions des constructions existantes, qui ne respectent pas les dispositions précédentes, peuvent s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

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

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre les constructions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Pour les bâtiments agricoles :

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.1.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.1.4 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.1.5 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

11.1.6 - les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.1.7 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

11.1.8 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.1.9 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.1.10 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.2 - Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone agricole et autres constructions autorisées dans le secteur Aa : les projets devront respecter l'article 11 de la zone UF.

11.3 - Dans les secteurs de ruissellements :

- Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) devront être enterrées.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.6 - Les espaces boisés classés, figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.7 - Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

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

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Na** correspondant aux constructions méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural.

Article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, est autorisé l'entretien courant des constructions existantes, y compris leur extension mesurée pour mise aux normes sanitaires par exemple, et leur reconstruction après sinistre, dans les mêmes caractéristiques de surfaces et de volumes.

2.2 - Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.3 - Dans le secteur Na : seuls sont autorisés :

2.3.1 - les modifications, réhabilitations et extensions mesurées des bâtiments existants, la construction d'annexes jointives ou non de faible importance, la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.3.2 - le changement de destination du bâtiment principal,

2.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- 2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques,
- 2.4.5 - les équipements d'intérêt général.

2.5 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :

- 2.5.1 - Les travaux d'entretien sur habitation existante,
- 2.5.2 - Les aménagements destinés à l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes,
- 2.5.3 - Les ouvrages hydrauliques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et 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.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.3 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

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

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs Na :

6.1 - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 m de l'alignement.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs Na, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.

7.2 - Aucune prescription de recul n'est imposée pour les ouvrages techniques.

Les annexes jointives et les extensions des constructions existantes, qui ne respectent pas les dispositions précédentes, peuvent s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

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

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs Na, sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

- soit jointivement,
- soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur Na, les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - Dans l'ensemble de la zone N : les constructions autorisées ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions autorisées devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire comme le prolongement de la construction.
- Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
 - Les plaques ondulées et nervurées sont interdites.
- Clôture :
 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.2 - Dans le secteur Na :

11.2.1 - Toitures

- Les toitures des habitations principales, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
- Les extensions des habitations et les annexes sont autorisées en bi-pente, mono-pente ou en toit plat.
- L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.2.2 - Matériaux de couverture

- Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire). Les produits verriers sont autorisés.
- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.2.3 - Ouvertures en toiture

- Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.2.4 - Les capteurs solaires et vérandas

- Les vérandas devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc.

...

11.2.5 - Matériaux des façades

- Les façades réalisées en briques seront préservées. Aucun ravalement ne sera autorisé. En cas de matériau « malade » des badigeons seront autorisés. La couleur de ces derniers devra reprendre celle de la brique rouge de Pays.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.2.6 - Ouvertures en façades

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade existante.
- Le positionnement, le dimensionnement des baies, par leur dessin et leurs matériaux, devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques et privées et le moins perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs.

13.3 - Les espaces boisés classés, figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.4 - Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

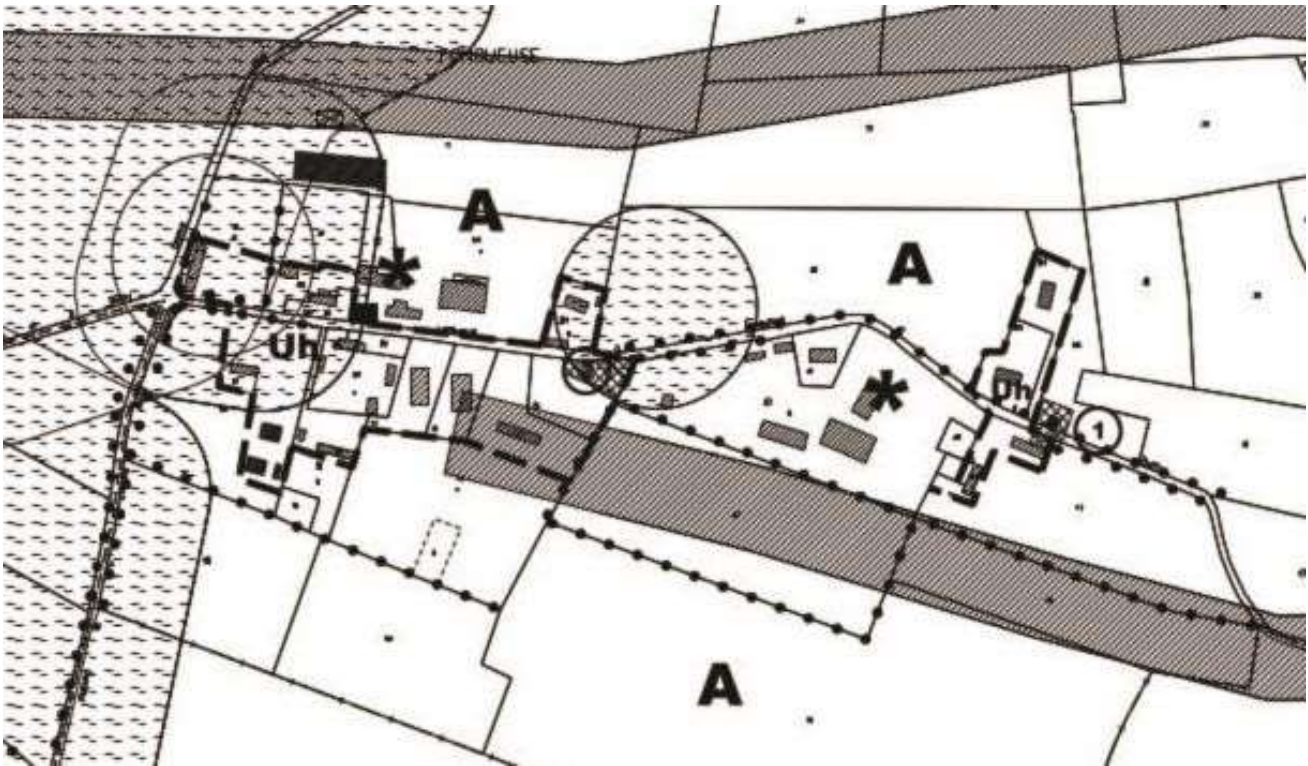
Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 3 emplacements réservés.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Aire de retournement à créer sur le hameau de Fongueuse	La commune	400 m ²
2 - Création d'un bassin de rétention sur le hameau de Fongueuse	La commune	565 m ²
3 - Création d'un arrêt du bus au Coudray	La commune	130 m ²
TOTAL		3 395 m²

Les plans des emplacements réservés sont joints page suivante.

EMPLACEMENTS RESERVES N°1 et 2



EMPLACEMENT RESERVE N°3

