

Commune de SAINT AIGNAN SUR RY

Révision du POS en PLU REGLEMENT

Projet approuvé – juin 2018

Pièce n° 3

DÉFINITIONS

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.

Bâtiments 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.

Catégories de destination des constructions

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

Coefficient d'occupation du sol

Le COS est supprimé par la loi ALUR applicable depuis le 27 mars 2014.

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

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

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 mesurée

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

Façade 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 séparatives

- 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.

Lotissement

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

Permis de construire valant division

Article R 431-24 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

Cette règle est applicable sauf si le règlement du PLU s'y oppose.

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'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 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.

Unité foncière ou terrain

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriétés 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.

Volumétrie

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 petit 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 GÉNÉRALES

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

DG I - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à la commune de Saint Aignan sur Ry dans sa totalité.

DG II - Portée respective à l'égard des autres législations relatives à 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. 111-26 et R. 111.27 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 son 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- 26 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les articles L. 424-1, L. 102-13 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

- Article L424-1: L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° 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 des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, 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 par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée 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.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, 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 102-13 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, 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.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

DG III - Division du 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, et des constructions à usage d'habitation, d'équipements, d'activités.

Le P.L.U. de Saint Aignan sur Ry comporte un secteur urbain :

- Secteur U :

Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat.

- Secteur UH : Elle correspond au hameau constitué, à savoir : « L'Épinay » Il s'agit d'un hameau constitué à partir d'anciennes fermes plus ou moins groupées où les constructions récentes dominent.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Le P.L.U. de Saint Aignan sur Ry, comporte une zone à urbaniser destinée à un équipement public.

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

- Les zones agricoles : Zone A

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

- Les zones naturelles : Zone N

La zone N reprend 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.

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger,
- les mares à protéger,
- les emplacements réservés,
- les axes de ruissellements,
- les cavités souterraines et leur périmètre de protection.

DG IV - Adaptations mineures de certaines règles

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.

DG V - Exception au respect des règles de hauteur

L'exception concerne les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

DG VI - Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve du respect de l'article 11, et que son volume (déterminé par la hau-

teur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

DG VII - Constructions antérieures au PLU

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'État 27/05/1988).

Implantation par rapport à l'alignement

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

Espaces libres et plantations

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

Extensions sur constructions antérieures au PLU

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions peuvent déroger aux règles de l'article 11 pour s'inscrire dans la continuité du bâti existant.

DG VIII - Règles de calcul des hauteurs

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

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

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues.

La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faîtage.

DG IX – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5 et R. 113-3 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont

pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

La protection des EBC inscrits aux documents graphiques réglementaires figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. À ce titre toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbres classés sauf en zone U où cette distance est portée à 1,5 mètre.

DG X - Dispositions relatives aux éléments de patrimoine protégé au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (par une trame spécifique), sont de plusieurs natures. On y retrouve :

- des éléments de patrimoine qu'il est important de préserver, car ils participent de la qualité et de l'identité de la commune,
- des espaces boisés et des haies qui jouent un rôle paysager et écologique et qui doivent être maintenus,

Les mares qui jouent un rôle hydraulique très important et à ce titre doivent être préservées et entretenues sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. Seules les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² sont autorisées sauf dans la perspective de l'église où la aucune construction n'est autorisée.

La suppression partielle des haies ou des boisements protégés doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

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

La protection des boisements et des haies identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. À ce titre toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 5 mètres de la limite des haies classées sauf en zone U où cette distance est portée à 1,5 mètres,
- et 10 mètres pour les alignements d'arbres de haut-jet classés.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2

ARTICLE U 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.3 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 - Les installations de mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont autorisées à raison d'une installation (mobil home, habitat léger de loisir et assimilé) par unité foncière.
- 2.7 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher
 - 2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
 - 2.7.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
 - 2.7.4 - les ouvrages techniques,
 - 2.7.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
 - 2.7.6 - les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si pas possible ailleurs sur la parcelle.
 - 2.7.7 - les piscines privatives si non couvertes avec vidange au réseau d'assainissement collectif.
- 2.8 - Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés
 - 2.8.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
 - 2.8.2 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites)
 - 2.8.3 - Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement les sous sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.1.3 - 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.
- 3.1.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- 3.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.
- 3.1.6 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5.00 m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 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. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.
À défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le SPANC ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.
- 4.2.2 - 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 eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- 4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- 4.3.3 - 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.
- 4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

4.4 - Électricité

- 4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.
- 4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
- 4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- 6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.
- 6.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Les constructions d'habitation seront implantées à une distance minimale de 3 m, ou limite séparative.
- 7.2 - Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 4,5 m seront implantés à une distance minimale d'1,5m.ou en limite séparative
- 7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve de ne pas aggraver la situation.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions

- 10.1 - La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 m.
- 10.2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m. à l'acrotère pour les toitures terrasse et 12m. au faitage pour les toitures en pente.
- 10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- 10.4 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)
- 10.5 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.
- 10.6 - Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les cheminées.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaires, etc.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées.

11.3.3 - Un débord de toiture de 30 cm minimum des murs de longs pans ou de pignons est obligatoire pour les nouvelles habitations dont les toitures sont à deux pentes.

11.3.4 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les nouvelles habitations.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.4.3 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

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

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes ou des chiens assis est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. 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. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, et les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les couleurs vives sont interdites en façade et sont autorisées pour les menuiseries.

11.7.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires doivent être enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visible depuis la route.

11.7.4 - Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visible depuis la route.

- 11.7.5 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.7.6 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

- 11.8.1 - Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur. Le prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis) est autorisé.
- 11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôtures est fixée à 1,8 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).
- 11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 1,8 m.
- 11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 1,8 m dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U.
- 11.8.6 - La limite avec la zone A, AU ou N doit être traitée avec une haie d'essence locale ou d'un alignement d'arbres d'essence locale.
- 11.8.7 - Les murs en maçonnerie sont interdits. Seule la reconstruction des murs en maçonnerie traditionnelle est autorisée.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules

- 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 des voies publiques.
- 12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules il est exigé :
- 12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat 2 places de stationnement par logement hors entrée charretière.
- 12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- 12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :
- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
 - les aires de jeux,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
 - les toitures végétalisées.
- 13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :
- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
 - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).
- 13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts. Sauf ceux nécessaires à une activité artisanale.
- 13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- 13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- 13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.10 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

13.11 - Les haies de clôture seront obligatoirement plantées avec des végétaux d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE U 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE U16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone AU

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif. (salle polyvalente, écoles, bâtiments techniques.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en pièces n°5 du PLU. Elles doivent être respectées.

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

ARTICLE AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes constructions et utilisation du sol sauf celles à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - 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.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et 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. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations

souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - 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 eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - 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.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

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

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

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

7.1 - Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres ou en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu de prescriptions spéciales

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toitures-terrasses, ni une hauteur au faîtage supérieure à 9

m.

10.2 - 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 autorisés dans la zone.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit de façades.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

11.3 - Toitures

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - L'emploi des tôles ondulées est interdit.

11.4.3 - Les tôles métalliques et les bacs acier seront laquées de teinte ardoise ou tuile.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

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

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. 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. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

11.7.1 - Façades et matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

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

- Les couleurs vives sont interdites.- Les annexes, les extensions de styles contemporains sont autorisées.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

11.7.2 - Ouvertures en façades :

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

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

- Les clôtures sur rue doivent être traitées avec une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage à l'intérieur.
- Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.80 m.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.3- Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.
- 12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de la limite de propriété.
- 12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 - Les marges de reculement dans les zones de construction doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
- 13.3 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement seront soigneusement entretenus.
- 13.4 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :
- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
 - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).
- 13.5 - La définition des espaces végétalisés comprend :
- les cheminements piétons perméables,
 - les aires de jeux,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
 - les toitures végétalisées.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Qualification de la zone : La zone UH est une zone urbanisée, partiellement desservie par les équipements et les réseaux, qu'il n'est pas prévu de renforcer à très court terme, et dans laquelle quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes. Elle correspond au hameau constitué, à savoir : « L'Épinay » Il s'agit d'un hameau constitué à partir d'anciennes fermes plus ou moins groupées où les constructions récentes dominent.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UH 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article UH2

ARTICLE UH 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.3 - Les modifications, les extensions, et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.4 - Les abris pour animaux sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'abri soit de 3 mètres
 - Que leur emprise au sol soit limitée à 30 mètres carrés.
 - Que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux n'excède pas 20% de l'unité foncière.
- 2.5 - Les annexes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur maximale au faitage de l'extension soit égale à celle de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux à plus de 20% de l'unité foncière.
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- 2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
- 2.7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.8 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher
 - 2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
 - 2.8.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
 - 2.8.4 - les ouvrages techniques,

- 2.8.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
- 2.8.6 - les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si pas possible ailleurs sur la parcelle.
- 2.8.7 - les piscines privatives si non couvertes avec vidange au réseau d'assainissement collectif.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.1.3 - 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.
- 3.1.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- 3.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.
- 3.1.6 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5.00 m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 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. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée à un dispositif d'assainissement individuel dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article UH-5.
- 4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- 4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- 4.3.3 - 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.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation pré-existante.

4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

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

ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - Le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.

6.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance détachés du bâtiment principal, dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 3,50 mètres le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve de ne pas aggraver la situation.

ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

9.1 - Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10%

9.2 - Les constructions existantes sont autorisées à dépasser le coefficient d'emprise au sol dans la limite des dispositions relatives aux articles UH 2.4 et UH 2.5

ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 mètres.

- 10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un niveau de comble aménageable ou 5 mètres à l'acrotère pour les maisons à toiture-terrasse.
- 10.3 - Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faitage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- 10.4 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- 10.5 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)
- 10.6 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.
- 10.7 - Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les cheminées.

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

- 11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- 11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaires, etc.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.3 - Toitures

- 11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées.
- 11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées.
- 11.3.3 - Un débord de toiture de 30 cm minimum des murs de longs pans ou de pignons est obligatoire pour les nouvelles habitations dont les toitures sont à deux pentes.
- 11.3.4 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les nouvelles habitations.

11.4 - Matériaux de couverture

- 11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.
- 11.4.2 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.
- 11.4.3 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

- 11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- 11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes ou des chiens assis est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- 11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
- 11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- 11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- 11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. 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. ...
- 11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...)

peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

- 11.6.4 - Les appareils de climatisation, et les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.
- 11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

- 11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- 11.7.2 - Les couleurs vives sont interdites en façade et sont autorisées pour les menuiseries.
- 11.7.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires doivent être enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visible depuis la route.
- 11.7.4 - Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visible depuis la route.
- 11.7.5 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.7.6 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

- 11.8.1 - Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur. Le prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis) est autorisé.
- 11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôtures est fixée à 1,8 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).
- 11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 1,8 m.
- 11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 1,8 m dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone A.
- 11.8.6 - La limite avec la zone A doit être traitée avec une haie d'essence locale ou d'un alignement d'arbres d'essence locale.
- 11.8.7 - Les murs en maçonnerie sont interdits. Seule la reconstruction des murs en maçonnerie traditionnelle est autorisée.

ARTICLE UH 12 - Stationnement des véhicules

- 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 des voies publiques.
- 12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules il est exigé :
 - 12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat 2 places de stationnement par logement **hors** entrée charretière.
 - 12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- 12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
 - les aires de jeux,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
 - les toitures végétalisées.
- 13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :
- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
 - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).
- 13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts. Sauf ceux nécessaires à une activité artisanale
- 13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- 13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- 13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.
- 13.10 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.
- 13.11 - Les haies de clôture seront obligatoirement plantées avec des végétaux d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITÉ 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 ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UH 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UH16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

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 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
 - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
 - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes ou futures.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus ...) est interdit.
- 1.4 - Les sous-sols sont interdits, excepté pour les installations nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- 2.1 - Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à faible distance de l'exploitation en continuité du bâti existant.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,
- 2.4 - Les ouvrages nécessaires aux services publics.
- 2.5 - L'extension des constructions agricoles et des habitations existantes liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.6 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un effondrement de cavité ou à des inondations et si les constructions existantes sont concernés par un axe de ruissellement et son secteur de vigilance.
- 2.7 - Les abris pour animaux dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité agricole sont autorisés à condition :
 - Qu'une construction d'habitation soit présente sur l'unité foncière
 - Que la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'abri soit de 3 mètres
 - Que leur emprise au sol soit limitée à 30 mètres carrés.
 - Que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux n'excède pas 20% de l'unité foncière
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement
- 2.8 - Le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage sous respect de leur aspect général préexistant sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La liste de ces constructions est annexée au PLU.

- 2.9 - Les annexes sont autorisées à condition :
- Que la hauteur maximale au faitage de l'extension soit égale à celle de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux à plus de 20% de l'unité foncière.
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 50mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement
- 2.10- Les extensions des constructions d'habitations sont autorisées à condition :
- Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieur ou égal à la hauteur du faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
 - . Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 mètres carrés, l'extension pourra être portée à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface au plancher totale de 130 mètres carrés.
 - Que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux n'excède pas 20% de l'unité foncière
- 2.11 - Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
- 2.11.1 - 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, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher
 - 2.11.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
 - 2.11.3- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
 - 2.11.4 - les ouvrages techniques,
 - 2.11.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes sous conditions.
 - 2.11.6 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
 - 2.11.7 - piscine privative à l'extérieur de l'habitation si non couverte avec vidange au réseau d'assainissement collectif.
 - 2.11.8 - Les fosses à lisier et les fumières des élevages agricoles dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction
- 2.12 - Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisés
- 2.12.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
 - 2.12.2 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites)
- 2.13 - Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement les sous sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit suffisante et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.
- 3.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies 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.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. À défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne concerne que les habitations.

4.2.2 - 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 eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle et ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - 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.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

4.4 - Électricité et téléphone

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphonique et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.

6.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

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

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être à une distance minimale de 3 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes et abris pour animaux définis à l'article 2.7

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions qui pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation au regard de l'existant.

7.3 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.

7.4 – Pas de prescriptions spéciales pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Sur un même terrain, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Sauf application des articles 2.7, 2.9 et 2.10 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 niveau de comble aménageable ou 6 mètres à l'acrotère pour les maisons à toiture-terrasse.

10.2 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 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 (silo, élévateur ...).

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

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

11.2 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m². Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

11.3.3 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 35° et 45° pour les nouvelles habitations. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - L'emploi des tôles ondulées est interdit.

11.4.3 - Les tôles métalliques et les bacs acier seront laquées de teinte ardoise ou tuile.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

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

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs sui-

vant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. 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. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

11.7.1 - Façades et matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit pour les maisons d'habitation.
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

11.7.2 - Ouvertures en façades :

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

11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la propriété. Le prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis) est autorisé.

11.8.2 - La limite avec la zone U, AU ou N doit être traitée avec une haie d'essence locale ou d'un alignement d'arbres d'essence locale.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - 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).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La création d'un accès sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 6

mètres.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Sans objet

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone : La zone N reprend 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.

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

ARTICLE N 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, sont autorisés :

2.1.1 - Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 - Les stationnements et les équipements liés au sport à l'exception des sports mécaniques, et aux loisirs et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.1.3 - Les abris nécessaires à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.1.4 - Les ouvrages hydrauliques,

2.1.5 - Les abris pour animaux dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité agricole sont autorisés à condition :

Qu'une construction d'habitation soit présente sur l'unité foncière

Que la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'abri soit de 3 mètres

Que leur emprise au sol soit limitée à 30 mètres carrés.

Que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux n'excède pas 20% de l'unité foncière.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement

2.1.6 - La création de circulations douces piétonnes et cyclistes.

2.1.7 - La création ou le confortement des voies nécessaires à l'entretien et à l'accès des parcelles enclavées.

2.1.8 - Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.1.9 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (cavités, ruissellement).

2.1.10 - Le changement de destination des bâtiments qui ont été répertoriés.

2.2 - Les annexes sont autorisées à condition :

Que la hauteur maximale au faitage de l'extension soit égale à celle de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux à plus de 20% de l'unité foncière.

Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en logement

2.3- Les extensions des constructions d'habitations sont autorisées à condition :

-Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieur ou égal à la hauteur du faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 mètres carrés, l'extension pourra être portée à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface au plancher totale de 130 mètres carrés. Que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension / annexe hors piscine / abri pour animaux n'excède pas 20% de l'unité foncière
- 2.4 – Dans le périmètre 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'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m2 d'emprise au sol et de surface plancher.
 - 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 supprimer les risques
 - 2.4.4 – les ouvrages techniques,
 - 2.4.5 - Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
 - 2.4.6 – piscine privative si extérieure à l'habitation et non couverte avec vidange au réseau d'assainissement collectif.
- 2.5 – Dans les zones de ruissellement, seuls sont autorisées
 - 2.5.1 Les travaux, ouvrages et aménagement de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
 - 2.5.2 – les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellements (clôtures pleines interdites)
- 2.6 – Dans les zones de vigilance contigües aux axes de ruissellement :
 - les sous sols sont interdits et les rez-de-chaussée devront être surélevés de 30 cm par rapport au sol naturel

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voiries

- 3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.2 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante, et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1 - Eau potable
 - 4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.
- 4.2 - Assainissement des eaux usées
 - 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.
- 4.3 - Autres réseaux
 - 4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.
 - 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.1 – Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- 6.2 – Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme à l’article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.
- 6.3 – Il n’est pas fixé de prescription spéciale pour les constructions de services publics ou d’intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions..

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres. Cette prescription ne s’applique pas aux annexes et abris pour animaux définis à l’article 2.1.5
- 7.2 - Dans le cas d’agrandissement d’une construction existante non conforme à l’article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation.
- 7.3 - Pas de prescriptions spéciales pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Sur un même terrain, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sauf application des articles 2.1.5, 2.2 et 2.3 il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 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 niveau de comble aménageable ou 6 mètres à l’acrotère pour les maisons à toiture-terrasse.

ARTICLE N 11 - Aspect des constructions

11.1 - Généralités

- 11.1.1 - Les constructions autorisées dans le cadre des utilisations du sol prévues dans l’article 2 devront faire l’objet d’une intégration paysagère.
- 11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu’ils ne soient recouverts d’un parement ou d’un enduit.
- 11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d’unité d’aspect ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l’emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.
- 11.1.4 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s’intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.
- 11.1.5 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l’extérieure, capteurs solaires, etc.
- 11.1.6 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.1.7 - Sur terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

11.2 - Toitures

- 11.2.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.
- 11.2.3 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère de 20 cm minimum.
- 11.2.4 - Les toitures-terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3 - Matériaux de couverture

- 11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.
- 11.3.2 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- 11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- 11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. 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. ...
- 11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- 11.4.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée.

11.5.1 - Matériaux des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

11.5.2 - Ouvertures en façades

Pour les habitations, les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.6 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

- 11.6.1 - Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la propriété. Le prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis) est autorisé.
- 11.6.2 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 1,8 m.
- 11.6.3 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 1,8 m dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U.
- 11.6.4 - La limite avec la zone U, A, AU doit être traitée avec une haie d'essence locale ou d'un alignement d'arbres d'essence locale.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
- 13.2 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 - 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).
- 13.4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- 13.5 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 13.6 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

TITRE VI

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES

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 des emplacements réservés.

N°	Objet	Bénéficiaire	surface
ER 01	Prairie inondable, gestion des eaux de ruissellement	SYMAC	0,4 ha
ER 02	Création d'une liaison piétonne	Mairie de Saint Aignan sur Ry	360 m2
ER 03	Aménagement de sécurité Carrefour RD 93/rue Ste Anne	Mairie de Saint Aignan sur Ry	340 m2