



Commune de Vieux-Manoir

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Décembre 2016



MODIFICATION DU PLU :

Prescrite le 05/04/2016

Enquête publique du 14/11/2016 au 16/12/2016 (inclus)

Approuvée le 20/12/2016

CACHET DE LA MAIRIE :



SOMMAIRE

AIDE A LA COMPREHENSION DU REGLEMENT ECRIT.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE U : Le secteur Ua.....	8
ZONE U : Le secteur Ue.....	21
ZONE U : Le secteur Uh.....	29
ZONE U : Le secteur Uz	41
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE.....	63
ZONE A : La zone A stricte	63
ZONE A : Le secteur Ah	73
TITRE IV : ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III. 2° ET L. 130-1 DU CODE DE L'URBANISME	85
TITRE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	87
TITRE VI : LEXIQUE	88
TITRE VI : ANNEXE	96

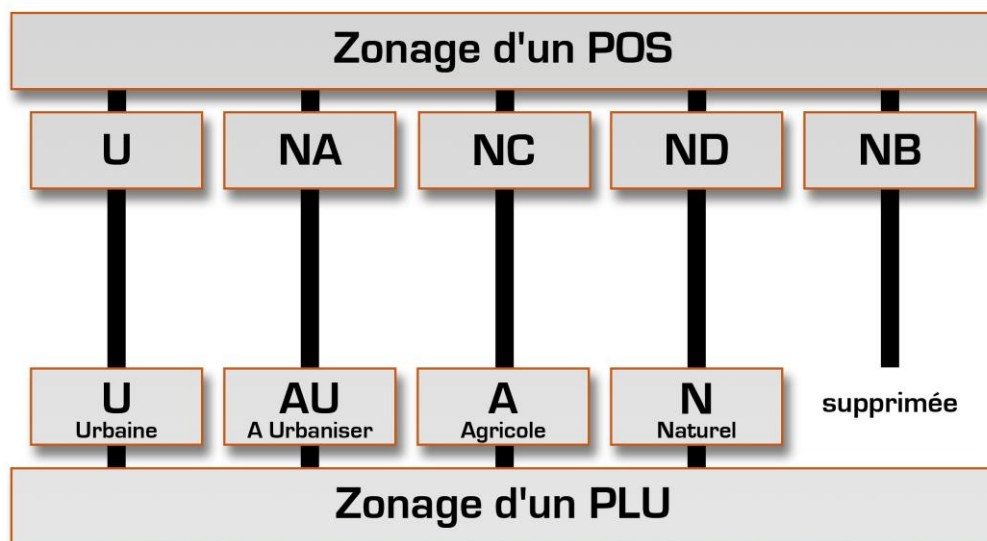
AIDE A LA COMPREHENSION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme est présenté par zone :

- ✓ Zone Urbaine, notée U ;
- ✓ Zone A Urbaniser, notée AU ;
- ✓ Zone Agricole, notée A ;
- ✓ Zone Naturelle, notée N (*ne concerne pas le PLU de Vieux-Manoir*).

Les intitulés des zones des Plans d'Occupation des Sols ont évolué avec l'entrée en application des Plans Locaux d'Urbanisme.

CHANGEMENT DES ZONES D'UN POS A UN PLU



Pour chaque zone, différents secteurs sont identifiés au sein desquels les règles d'urbanisme peuvent différer.

Pour chaque zone, le règlement écrit se décompose en 15 articles, qui sont expliqués et illustrés ci-après :



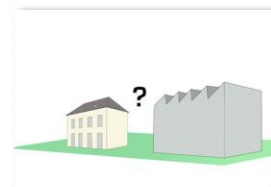
Descriptif des 14 articles du règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

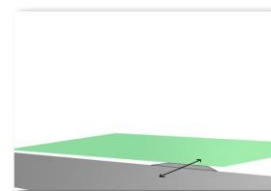
Ces deux premiers articles définissent ce qui est interdit de construire sur une parcelle (article 1) et ce qui peut y être autorisé selon certaines conditions (article 2).

Neuf destinations et occupations du sol sont reconnues par le Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



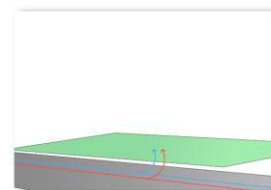
Article 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain soit constructible il doit répondre à certaines exigences particulières. Ce troisième article fixe des règles de constructibilité en fonction de la desserte du terrain par rapport aux voies privées et aux voies publiques.



Article 4 : Desserte par les réseaux

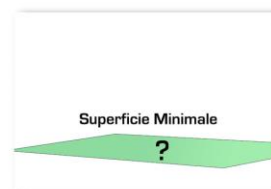
De la même manière que l'article précédent, la présence et la capacité de branchement aux réseaux d'eaux, d'électricité et de gaz déterminent la constructibilité d'un terrain.



Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article détermine la superficie minimale d'un terrain pour qu'il soit constructible. En principe, il ne peut pas fixer une taille minimale parcellaire constructible ; il existe cependant deux exceptions :

- pour des raisons techniques relatives à l'assainissement individuel
- pour préserver les formes urbaines traditionnelles et l'intérêt paysager



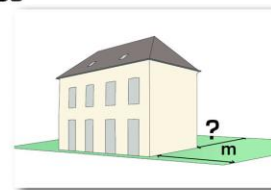
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent selon des reculs déterminés en fonction de l'environnement bâti. Par exemple : en centre-ville les constructions sont souvent implantées en limite d'emprise publique. Dans les secteurs pavillonnaires, les constructions observent généralement un recul de plusieurs mètres. Il convient d'adapter ces reculs en fonction du type de formes urbaines envisagées.



Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article fixe des obligations de construction en fonction des limites séparatives. Selon les cas les constructions peuvent être mitoyennes ou non.

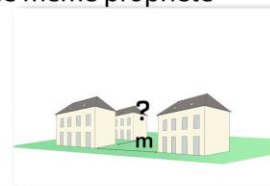




Descriptif des 14 articles du règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme

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

L'article 8 définit les règles d'implantation des constructions sur une même parcelle. Les constructions peuvent être plus ou moins rapprochées sur un même terrain, particulièrement en fonction des besoins d'ensoleillement.



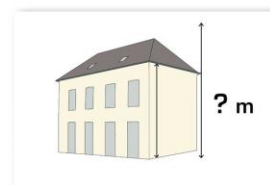
Article 9 : Emprise au sol

De manière à préserver les espaces libres, l'emprise au sol des constructions doit être limitée. Des taux d'emprise au sol peuvent être fixés dans les différentes zones du document d'urbanisme.



Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur définie dans le règlement. Pour exemple, dans les zones urbaines celle-ci tient compte des hauteurs existantes dans la zone concernée et de la destination de la construction.



Article 11 : Aspect extérieur

Cet article encadre l'insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement. (traitement des façades, des toitures, des clôtures...)



Article 12 : Stationnement des véhicules

La création de places de stationnement peut être imposée pour toute nouvelle construction et leur nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce,...). Le traitement des zones de stationnements peut également être réglementé.



Article 13 : Espaces libres et plantations

Afin d'améliorer le cadre de vie et la valeur environnementale d'un site, des plantations peuvent être imposées sur la parcelle et les aires de stationnement. La superficie des espaces libres est réglementée par cet article de manière à conserver des espaces verts pour, entre autre, assurer l'infiltration des eaux pluviales.



Article 14. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (R.123-5 du code de l'urbanisme)

Caractère de la zone :

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Manoir correspond à la tache bâtie agglomérée du centre-bourg, ancien et récent, ainsi que la partie agglomérée du hameau de Saint-Aubin. Deux secteurs disjoints, qui ont une vocation économique et artisanale, ont également été intégrés à la zone Urbaine. Il s'agit d'une partie de la zone du Moulin d'Ecalles ainsi que la zone à vocation économique située sur la RD.206.

La quasi-globalité de la zone urbaine est desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées à l'exception du hameau de Saint-Aubin (zone d'habitat et zone à vocation économique) notamment.

Elle comprend 4 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Central (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain à vocation d'Équipement (Ue) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain de Hameau (Uh) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain à vocation d'Activités Économiques (Uz).**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de renforcer la centralité de la tache bâtie autour du centre-ville ;
- ✓ de conserver l'offre en équipements publics ;
- ✓ de garantir la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain existant pour maintenir le cadre rural ;
- ✓ de garantir la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- ✓ d'adapter les règles d'urbanisme aux activités économiques légères et non polluantes pour permettre leur développement ;
- ✓ d'intégrer les problèmes de risques naturels (cavités et ruissellements) ;
- ✓ d'encadrer tout nouveau mitage de l'espace.

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

ZONE U : Le secteur Ua

Le secteur Urbain Central :

« Le secteur Ua correspond au cœur de bourg qui regroupe les principales fonctions urbaines (habitat et commerces, etc...). Il couvre les secteurs les plus denses et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et du bâti traditionnel. Il comprend aussi les formes récentes d'urbanisation essentiellement pavillonnaire. Le bâti est donc hétérogène mais abrite encore quelques belles demeures en matériaux traditionnels.

Cette zone constitue la partie vitale de la commune. Le confortement de l'animation de centre bourg à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) et la valorisation du paysage urbain traditionnel, sans exclure ponctuellement le renouvellement contemporain, sont recherchés.

Une trame des zones inondables et des zones de présomption de cavités souterraines désigne les secteurs de la commune affectés par les aléas justifiant des prescriptions réglementaires particulières.

Le site est équipé en totalité et est desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle du centre-bourg en y affirmant le principe de diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, activités, services, équipements, offre de transports en commun) ;*
- ✓ Renforcer la tache bâtie centrale, pour préserver le caractère rural des marges ;*
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville, diversifier le parc de logements ;*
- ✓ Renforcer la densité du centre-ville pour garantir l'accès aux services, équipements, commerces et aussi, pour soutenir l'attractivité commerciale (conforter les zones de chalandises). »*

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

Article Ua.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

Ua.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement, identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

Ua.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

Ua.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Ua.1.4. La démolition des éléments bâtis ponctuels classés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, identifiés sur le plan de zonage.

Ua.1.5. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

Ua.1.6. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Ua.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

Ua.1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Ua.1.9. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Ua.1.10. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Ua. 1.11. Les activités industrielles et les entrepôts.

Ua. 1.12. Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

Sont autorisées :

Ua.2.1. Les constructions principales à vocation d'habitation, les annexes et les extensions à vocation d'habitation et d'équipement public.

Ua.2.2. L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs, circulation...).

Ua.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Ua.2.4. Au-delà de la limite de constructibilité, indiquée sur le plan de zonage, Impasse des Grands Près, seules les annexes et les extensions sont autorisées.

Ua.2.5. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Ua.2.6. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions :

Ua.2.7. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

Ua.2.8. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Ua.2.9. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article Ua.3. : Accès et voirie

Les accès :

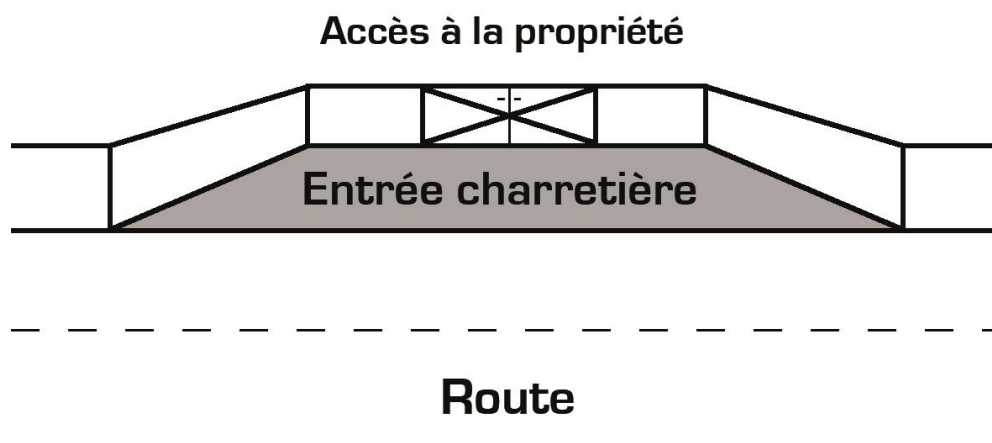
Ua.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Ua.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Ua.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

Ua.3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



Ua.3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Ua.3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

Ua.3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Ua.3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Ua.3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Ua.3.10. En cas de création de voirie en impasse, une prolongation de celle-ci en chemin piéton doit être prévue, d'au moins 2 mètres de large.

Ua.3.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ua.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Ua.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

Ua.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

Ua.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

Ua.4.5. 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.

Ua.4.6. 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.

Ua.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une

vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

Ua.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Ua.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

Ua.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

Ua.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ua.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Ua.5. : Caractéristiques des terrains

Ua.5.1. En cas de création d'un lot à bâtir issu d'une parcelle déjà bâtie, la surface ne pourra pas dépasser 800m².

Article Ua.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ua.6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres.

Ua.6.2. L'article Ua.6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux constructions d'annexe de type garage, attenant ou non à la construction principale, qui doivent s'implanter à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent également s'implanter à moins de 3 mètres de la limite d'emprise publique ;
- ✓ sauf pour les annexes de type garage, aux nouvelles annexes jointives et aux agrandissements de constructions principales existantes qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou qui doivent s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul minimum de 3 mètres ;

- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination même s'ils sont implantés à moins de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

Article Ua.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ua.7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une seule des limites séparatives ;
- ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades ;
- ✓ soit avec un éloignement d'au moins un mètre en cas de façade aveugle.

Ua.7.2. L'article Ua.7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui pourront changer de destination même s'ils sont implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ua.9. : Emprise au sol

Ua.9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

Ua.9.2. L'article Ua.9.1. ne s'applique pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

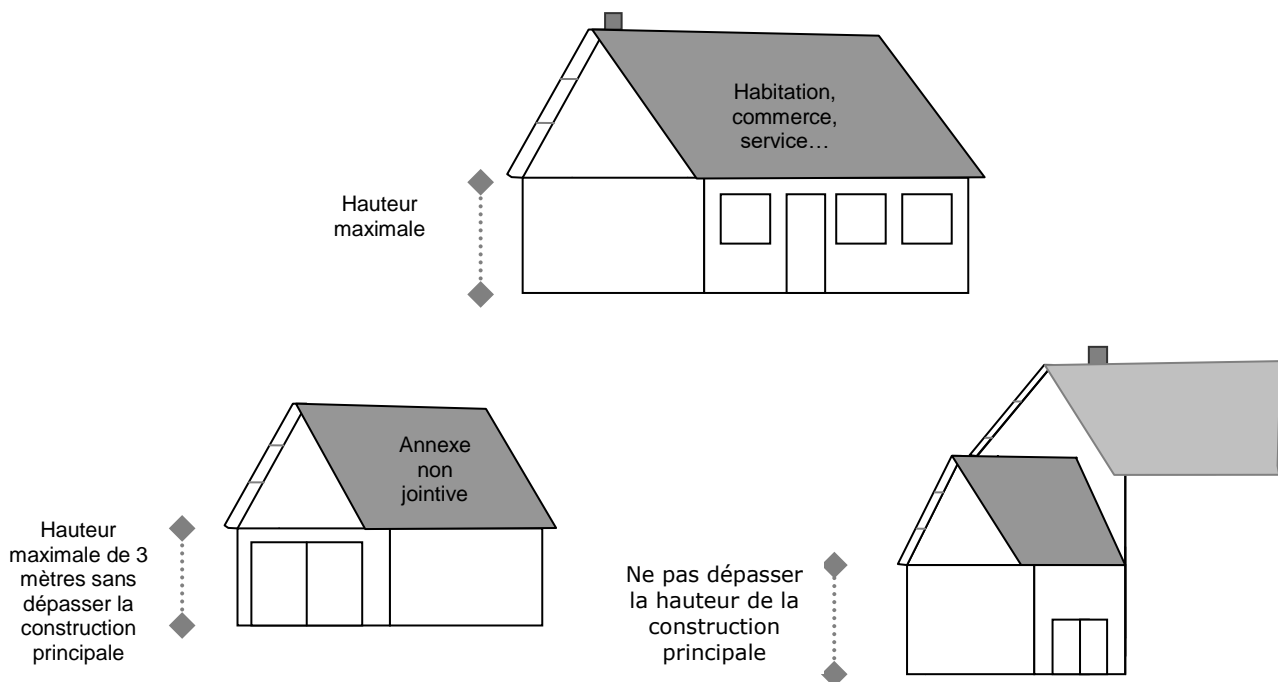
Article Ua.10. : Hauteur maximum des constructions

Ua.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture.

Ua.10.2. Les constructions ne peuvent pas dépasser :

- ✓ 6,5 mètres maximum de hauteur pour les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, d'hébergements hôteliers, d'artisanat et de bureau et les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif;
- ✓ pour les annexes jointives la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;

- ✓ 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives.



Article Ua.11. : Aspect extérieur

Généralités :

Ua 11.1. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

Ua.11.2. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Ua.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les aspects et les percements de l'environnement immédiat.

Ua.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Ua.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

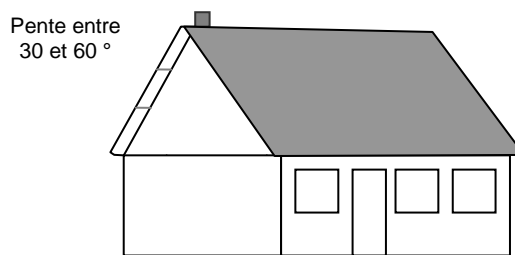
Adaptation au sol :

Ua.11.6. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Les toitures :

Types de toiture

Ua.11.7. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 60° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



Ua.11.8. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées et que leur surface ne représente que 30% maximum de la surface au sol de la construction.

Ua.11.9. Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions principales, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Ua 11.10. Les articles 11.7, 11.8 et 11.9 ne s'appliquent pas aux abris de jardin pour lesquels aucune prescription relative aux types de toiture n'est imposée.

Matériaux et couleurs de toiture

Ua.11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux de qualité et être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Ua.11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

Ua.11.13. Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

Ua.11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

Ua.11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons.

Ua.11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité.

Ua.11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

Ua.11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

Ua.11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

Les clôtures :

Ua.11.20. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

Ua.11.21. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres, compté à partir du terrain naturel.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, qui doit obligatoirement être placée devant la clôture, côté rue.

Article Ua.12. : Stationnement des véhicules

Ua.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers doit être assuré en nombre suffisant, en dehors de la voie publique.

Ua.12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Ua.12.3. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Ua.12.4. Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Ua.12.5. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés ou aménagés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Ua.12.6. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- ✓ 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- ✓ dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être mutualisées en aire de stationnement de 2 places par logement, en remplacement des 2 places demandées sur la parcelle.

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- ✓ 2 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Construction à destination de commerce :

- ✓ jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ua. 12.7. En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions de l'article Ua 12.6 doivent être respectées suivant sa nouvelle affectation.

Article Ua.13. : Espaces libres et plantations

Ua.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

Ua.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Ua.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Ua.13.4. Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière et pouvoir être contenus d'un seul tenant dans au moins un cercle de 5 mètres de rayon.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ces minimums d'espaces verts sont calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

Ua.13.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans le minimum d'au moins 20% d'espaces verts sur l'unité foncière à respecter.

Article Ua.14. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Ua.14.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

Article Ua.15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE U : Le secteur Ue

Caractère du secteur Ue :

Le secteur Ue correspond aux parcelles à vocation d'équipements communaux et de services d'intérêt général présents sur la commune. Il s'agit de quelques sites pour lesquels la commune souhaite adapter son document d'urbanisme et ainsi favoriser le développement d'un pôle d'équipements sur Vieux-Manoir. Les terrains sont tous équipés et desservis par les réseaux d'eau et d'assainissement, à l'exception de la halte ferroviaire.

Objectifs recherchés :

- ✓ *Maintenir et pérenniser les équipements et les services d'intérêt général sur Vieux-Manoir*
- ✓ *Encadrer l'évolution des équipements publics existants en les intégrant dans un zonage spécifique ;*
- ✓ *Conforter le rôle de générateur de lien social du centre-bourg ;*
- ✓ *Appréhender le projet de construction d'une nouvelle salle polyvalente au cœur du centre-bourg tout en prenant en compte les risques de nuisances ;*
- ✓ *Adapter les équipements en fonction des besoins des Manérois.*

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Ue.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

Ue.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

Ue.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Ue.1.4. La démolition des éléments bâtis ponctuels classés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, identifiés sur le plan de zonage.

Ue.1.5. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

Ue.1.6. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Ue.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

Ue.1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Ue.1.9. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Ue.1.10. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Ue.1.11. Les constructions à destination commerciale, artisanale, d'entrepôt, ainsi que les activités industrielles.

Ue.1.12. Les constructions à destination agricole ou forestière.

Ue.1.13. Les constructions à vocation d'habitation.

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

Sont autorisées :

Ue.2.1. Les constructions à destination d'équipement public et de services d'intérêt collectif, ainsi que leurs annexes et extensions.

Ue.2.2. Les aires de sports ouvertes au public.

Ue.2.3. Les constructions à destination de logement de fonction et de gardiennage, à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées du bâtiment.

Ue.2.4. Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Ue.2.5. Les aires de stationnement directement nécessaires aux équipements publics.

Ue.2.6. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Ue.2.7. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions :

Ue.2.8. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

Ue.2.9. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Ue.2.10. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;

- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article Ue.3. : Accès et voirie

Les accès :

Ue.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Ue.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Ue.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

Ue.3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Ue.3.5. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Ue.3.6. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Ue.3.7. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ue.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Ue.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

Ue.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

Ue.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

Ue.4.5. 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.

Ue.4.6. 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.

Ue.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

Ue.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Ue.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

Ue.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux :

Ue.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ue.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Ue.5. : Caractéristiques des terrains

Ue.5.1. En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, la superficie de la parcelle à bâtir devra garantir la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Article Ue.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ue.6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres.

Ue.6.2. L'article Ue.6.1. ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux agrandissements et extensions d'équipements publics qui peuvent être implantés sans restriction de recul.

Article Ue.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ue.9. : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ue.10. : Hauteur maximum des constructions

Ue.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture.

Ue.10.2. Les constructions d'équipement public et de services d'intérêt collectif, ainsi que leurs annexes et extensions, ne peuvent pas dépasser 6,5 mètres maximum de hauteur.

Article Ue.11. : Aspect extérieur

Généralités :

Ue 11.1. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

Ue.11.2. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Ue.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les aspects et les percements de l'environnement immédiat.

Ue.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Ue.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Article Ue.12. : Stationnement des véhicules

Ue.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers doit être assuré en nombre suffisant, en dehors de la voie publique.

Ue.12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Ue.12.3. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Article Ue.13. : Espaces libres et plantations

Ue.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

Ue.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Ue.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Ue.13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Article Ue.14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Ue.14.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

Article Ue.15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE U : Le secteur Uh

Caractère du secteur Uh :

« Le secteur Uh correspond à la partie agglomérée du hameau de Saint-Aubin. Les terrains sont peu densément bâtis et verdoyants. Il s'agit d'un secteur de « hameau », déjà structuré et entouré en partie par une ceinture verte (alignements boisés de haut-jet ou haies arbustives). Il est doté d'un tissu urbain hétérogène héritage de l'organisation territoriale historique de la commune et d'une urbanisation importante dans ce secteur ces dernières années.

Ce secteur n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et le réseau de voirie n'est pas nécessairement sécurisé pour l'accueil important de nouvelles constructions dans ce secteur.

Objectifs recherchés :

- ✓ *Renforcer la tache bâtie principale en permettant la densification tout en préservant les secteurs périphériques moins denses et plus ruraux.*
- ✓ *Ne pas contribuer au mitage de l'espace ;*
- ✓ *Maîtriser l'étalement urbain dans les secteurs structurés mais éloignés du bourg ;*
- ✓ *Optimiser le foncier disponible sans grignoter des espaces agricoles. »*

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

Article Uh.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

Uh.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement, identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

Uh.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

Uh.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Uh.1.4. La démolition des éléments bâtis ponctuels classés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, identifiés sur le plan de zonage.

Uh.1.5. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

Uh.1.6. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Uh.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

Uh.1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Uh.1.9. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Uh.1.10. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Uh.1.11. Les activités industrielles et les entrepôts.

Uh.1.12. Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

Sont autorisées :

Uh.2.1. Les constructions principales à vocation d'habitation, les annexes et les extensions à vocation d'habitation et d'équipement public.

Uh.2.2. L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs, circulation...).

Uh.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Uh.2.4. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Uh.2.5. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions :

Uh.2.6. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

Uh.2.7. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Uh.2.8. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article Uh.3. : Accès et voirie

Les accès :

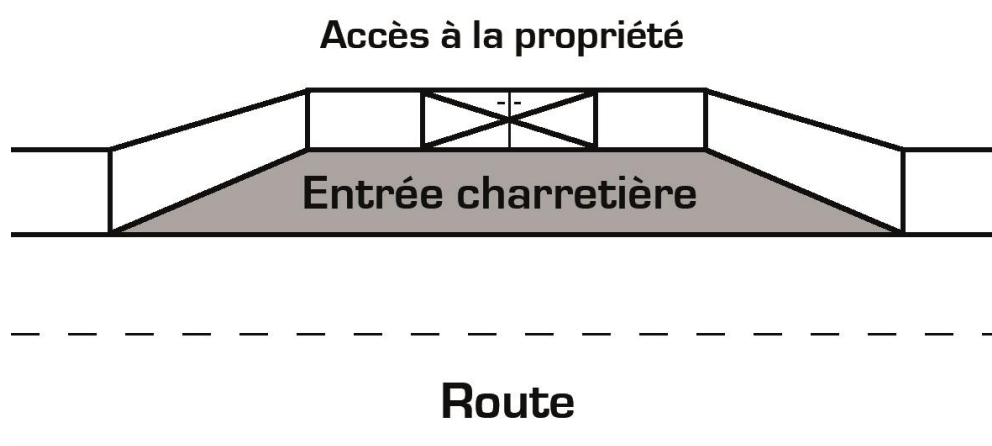
Uh.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Uh.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Uh.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

Uh.3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



Uh.3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Uh.3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

Uh.3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Uh.3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Uh.3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Uh.3.10. En cas de création de voirie en impasse, une prolongation de celle-ci en chemin piéton doit être prévue, d'au moins 2 mètres de large.

Uh.3.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Uh.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Uh.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

Uh.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

Uh.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

Uh.4.5. 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.

Uh.4.6. 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.

Uh.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

Uh.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Uh.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

Uh.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux :

Uh.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Uh.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Uh.5. : Caractéristiques des terrains

Uh.5.1. En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, la superficie de la parcelle à bâtir devra garantir la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Article Uh.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Uh.6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

Uh.6.2. L'article Uh.6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent également s'implanter à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique ;
- ✓ sauf pour les annexes de type garage, aux nouvelles annexes jointives et aux agrandissements de constructions principales existantes qui peuvent s'aligner

sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou qui doivent s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul minimum de 5 mètres ;

- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination même s'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Article Uh.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Uh.7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une seule des limites séparatives ;
- ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades ;
- ✓ soit avec un éloignement d'au moins un mètre en cas de façade aveugle.

Uh.7.2. L'article Uh.7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui pourront changer de destination même s'ils sont implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uh.9. : Emprise au sol

Uh.9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 20% de l'unité foncière.

Uh.9.2. L'article Uh.9.1. ne s'applique pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

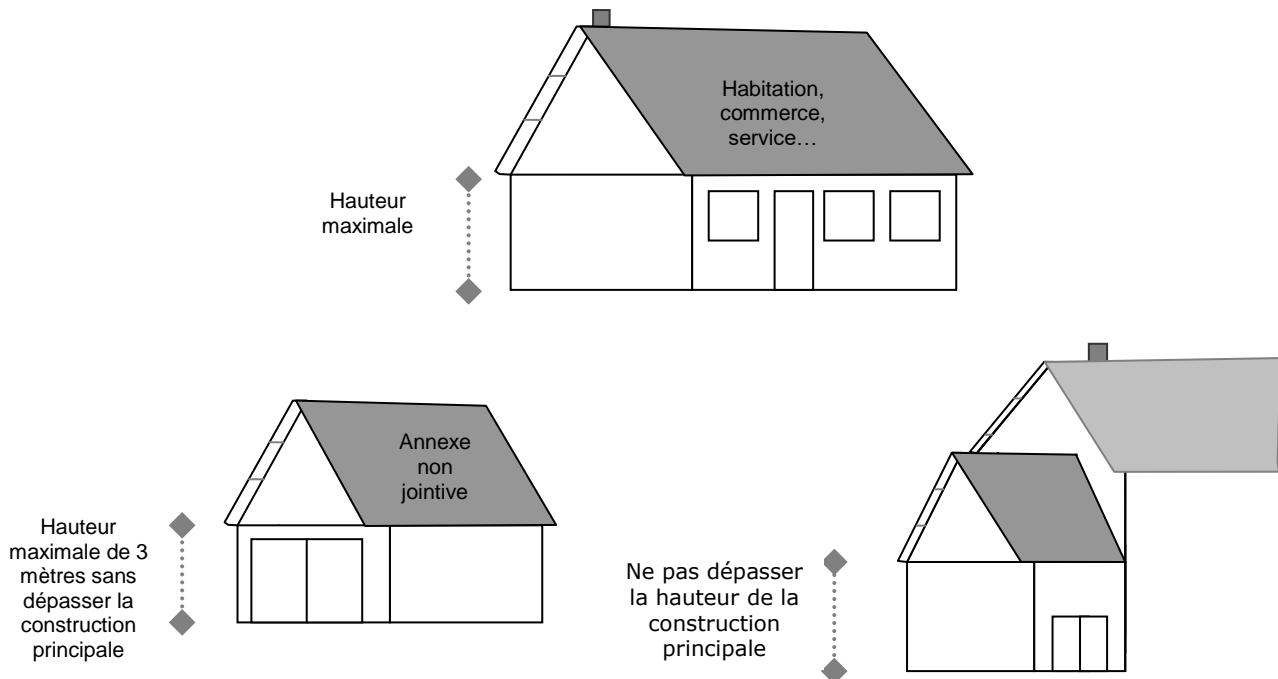
Article Uh.10. : Hauteur maximum des constructions

Uh.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture.

Uh.10.2. Les constructions ne peuvent pas dépasser :

- ✓ 6,5 mètres maximum de hauteur pour les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, d'hébergements hôteliers, d'artisanat et de bureau ;

- ✓ pour les annexes jointives la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- ✓ 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ;
- ✓ aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article Uh.11. : Aspect extérieur

Généralités :

Uh 11.1. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension, leur modalité d'occupation du sol (forme et surface du parcellaire) ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

Uh.11.2. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Uh.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les aspects et les percements de l'environnement immédiat.

Uh.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Uh.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le

caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

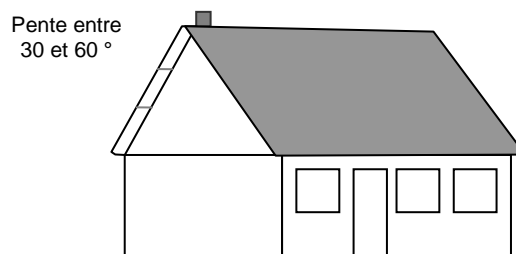
Adaptation au sol :

Uh.11.6. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Les toitures :

Types de toiture

Uh.11.7. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 60° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



Uh.11.8. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées et que leur surface ne représente que 30% maximum de la surface au sol de la construction.

Uh.11.9. Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions principales, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Uh 11.10. Les articles 11.7, 11.8 et 11.9 ne s'appliquent pas aux abris de jardin pour lesquels aucune prescription relative aux types de toiture n'est imposée.

Matériaux et couleurs de toiture

Uh.11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux de qualité et être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Uh.11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

Uh.11.13. Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

Uh.11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

Uh.11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons.

Uh.11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité.

Uh.11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

Uh.11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

Uh.11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

Les clôtures :

Uh.11.20. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

Uh.11.21. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres, compté à partir du terrain naturel.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, qui doit obligatoirement être placée devant la clôture, côté rue.

Article Uh.12. : Stationnement des véhicules

Uh.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers doit être assuré en nombre suffisant, en dehors de la voie publique.

Uh.12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent

être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Uh.12.3. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Uh.12.4. Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Uh.12.5. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés ou aménagés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Uh.12.6. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- ✓ 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- ✓ dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être mutualisées en aire de stationnement de 2 places par logement, en remplacement des 2 places demandées sur la parcelle ;

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- ✓ 2 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Construction à destination de commerce :

- ✓ jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Uh. 12.7. En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions de l'article Uh. 12.6 doivent être respectées suivant sa nouvelle affectation.

Article Uh.13. : Espaces libres et plantations

Uh.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

Uh.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Uh.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Uh.13.4. Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière et pouvoir être contenus d'un seul tenant dans au moins un cercle de 5 mètres de rayon.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ces minimums d'espaces verts sont calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

Uh.13.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans le minimum d'au moins 30% d'espaces verts sur l'unité foncière à respecter.

Article Uh.14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Uh.14.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

Article Uh.15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE U : Le secteur Uz

Caractère du secteur Uz :

Le secteur Uz correspond aux parcelles abritant activités économiques. Il s'agit des deux sites pour lesquels la commune souhaite adapter son document d'urbanisme et ainsi favoriser le développement économique des entreprises sur Vieux-Manoir.

Objectifs recherchés :

- ✓ *Maintenir et pérenniser l'activité économique et industrielle sur Vieux-Manoir ;*
- ✓ *Assouplir le règlement écrit en fonction des besoins des utilisations du sol.*
- ✓ *Développer des secteurs dédiés à l'activité économiques artisanales et/ou industrielles éloignés des secteurs résidentiels afin d'éviter tout conflit d'usage des sols.*

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

Article Uz.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

Uz.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement, identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

Uz.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

Uz.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Uz.1.4. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Uz.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

Uz.1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Uz.1.7. Les constructions à destination agricole ou forestière.

Uz.1.8. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

Uz.1.9. Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.

Uz.1.10. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Uz.1.11. Dans les zones d'effets des risques industriels, reportées sur le règlement graphique, sont interdits :

- ✓ Dans la zone des premiers effets létaux (Zpel) :
 - toute nouvelle construction autre que celles visées à l'article Uz. 2 ;
 - les aires de sport ou d'accueil du public.
- ✓ Dans la zone des effets irréversibles (Zei) :
 - les aires de sport ou d'accueil du public.

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

Les constructions :

Uz.2.1. Les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

Uz.2.2. Les constructions à destination de bureau.

Uz.2.3. Les constructions à destination de commerce de gros et de service.

Uz.2.4. Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

Uz.2.5. Les constructions à destination de logement de gardiennage sous réserve d'être directement liés et nécessaires à la surveillance des constructions et activités du secteur.

Uz.2.6. Les constructions à destination d'équipements publics.

Uz.2.7. Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Uz.2.8. Les aires de stationnement.

Uz.2.9. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Uz.2.10. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Uz.2.11. Dans les zones d'effets des risques industriels, reportées sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées :

- ✓ Dans la zone des effets létaux significatifs (Zels) :

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- ✓ Dans la zone des premiers effets létaux (Zpel) :
 - les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
 - les aménagements et les extensions des constructions et installations existantes ;
 - les nouvelles ICPE soumises à autorisation compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;
 - les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- ✓ Dans la zone des effets irréversibles (Zei) :
 - l'aménagement et l'extension des installations existantes ;
 - les nouvelles installations sans augmentation notable de la population exposée ;
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et le changement de destination sans augmentation notable de la population exposée ;
 - les voies de circulation et ferrées.

Les reconstructions :

Uz.2.12. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

Uz.2.13. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Uz.2.14. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article Uz.3. : Accès et voirie

Les accès

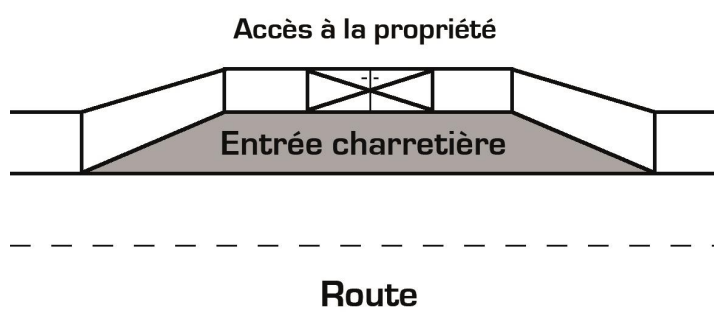
Uz.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Uz.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Uz.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers.

Uz.3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'un véhicule, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul équivalent à la longueur d'un véhicule de livraison couramment utilisé pour l'activité.



Uz.3.5. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

La voirie

Uz.3.6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Uz.3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Uz.3.8. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Uz.3.9. Les aires de manœuvre nécessaire au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

Uz.3.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Uz.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Uz.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques s'il existe.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

Uz.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

Uz.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

Uz.4.5. 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.

Uz.4.6. 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.

Uz.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

Uz.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Uz.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

Uz.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

Uz.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Uz.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Uz.5. : Caractéristiques des terrains

Uz.5.1. En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, la superficie de la parcelle à bâtir devra garantir la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Article Uz.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Uz.6.1. Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul de :

- ✓ 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 206 et de la voie ferrée,
- ✓ 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Uz.6.2. L'article Uz.6.1. ne s'applique pas aux agrandissements de bâtiments existants et aux annexes, jointives ou non, de faible importance, qui pourront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Uz.6.3. L'article Uz.6.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés sans restriction de recul.

Uz.6.4. L'article Uz.6.1. ne s'applique pas aux installations et constructions liées à l'exploitation de la voie ferrée.

Article Uz.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Uz.7.1. Toute nouvelle construction devra être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux voies et limites séparatives.

Uz.7.2. L'article Uz.7.1. ne s'applique pas aux agrandissements mesurés de bâtiments existants et aux annexes, jointives ou non, de faible importance, qui pourront être implantés avec un recul inférieur à 5 mètres mais au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Uz.7.3. L'article Uz.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives.

Uz.7.4. L'article Uz.7.1. ne s'applique pas aux installations et constructions liées à l'exploitation de la voie ferrée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uz.9. : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uz.10. : Hauteur maximum des constructions

Uz.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Uz.10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres hors tout. Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés pour des ouvrages techniques.

Article Uz.11. Aspect extérieur

Généralités :

Uz.11.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Uz.11.2. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Uz.11.3. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Uz.11.4. Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures :

Types de toiture

Uz.11.5. Les toitures terrasse et monopente doivent être habillées par des acrotères.

Matériaux et couleurs de toiture

Les façades :

Uz.11.6. Le choix des teintes de façades se fera dans le respect de l'architecture environnante, du site ou des paysages.

Uz.11.7. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux et en un nombre limité de couleurs.

Uz.11.8. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants ou d'aspect médiocre est interdit.

Les clôtures :

Uz.11.9. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

Uz.11.10. Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite séparative, doivent être constituées, soit par des haies vives constituée d'essences locales, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un soubassement.

Article Uz.12. : Stationnement des véhicules

Uz.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Uz.12.2. Les aires de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables et pourront être végétalisées. Dans tous les cas, elles devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées et s'intégrer à l'environnement immédiat.

Uz.12.3. Sur les aires de stationnement ou à proximité immédiate, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Article Uz.13. : Espaces libres et plantations

Uz.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

Uz.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Uz.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront être végétalisés et ne pourront être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Uz.13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Uz.13.5. Les emprises nécessaires à la rétention hydraulique ou à l'acheminement des eaux pluviales et de ruissellement sont à intégrer dans la surface des espaces verts.

Uz.13.6. Les marges libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont à traiter en priorité et plantées en vue de former un écran de verdure garantissant l'intégration paysagère des installations.

Uz.13.7. Les cours de service doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

Article Uz.14. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uz.15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (R.123-6 du code de l'urbanisme)

Caractère du secteur :

La zone A Urbaniser de Vieux-Manoir comprend 1 seul secteur :

- ✓ Le Secteur A Urbaniser Résidentiel, noté AUp.

« Le secteur AUp comprend 1 site. Ce dernier, aujourd'hui en prairie, se situe à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et équipements. Le diagnostic agricole a révélé que cette parcelle était exploitée par un agriculteur de la commune. Toutefois, on notera que l'intégralité du secteur est aujourd'hui sous maîtrise foncière communale.

Objectifs recherchés :

- ✓ Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti et naturel ;
- ✓ Raccorder les nouvelles constructions aux lieux de vie de la commune ;
- ✓ Structurer le développement urbain autour du bourg ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des zones d'activités existantes proches de la commune. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

Article AUp.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

AUp.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement, identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

AUp.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

AUp.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

AUp.1.4. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

AUp.1.5. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

AUp.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

AUp.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

AUp.1.8. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

AUp.1.9. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

AUp.1.10. Les activités industrielles et les entrepôts.

AUp.1.11. Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

AUp.2.1. Le site AUp doit faire l'objet d'un schéma global d'organisation du secteur.

Sont autorisées :

AUp.2.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, les annexes et les extensions à vocation d'habitation et d'équipement public.

AUp.2.3. L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs, circulation...).

AUp.2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

AUp.2.5. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AUp.2.6. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions :

AUp.2.7. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

AUp.2.8. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

AUp.2.9. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article AUp.3. : Accès et voirie

Les accès :

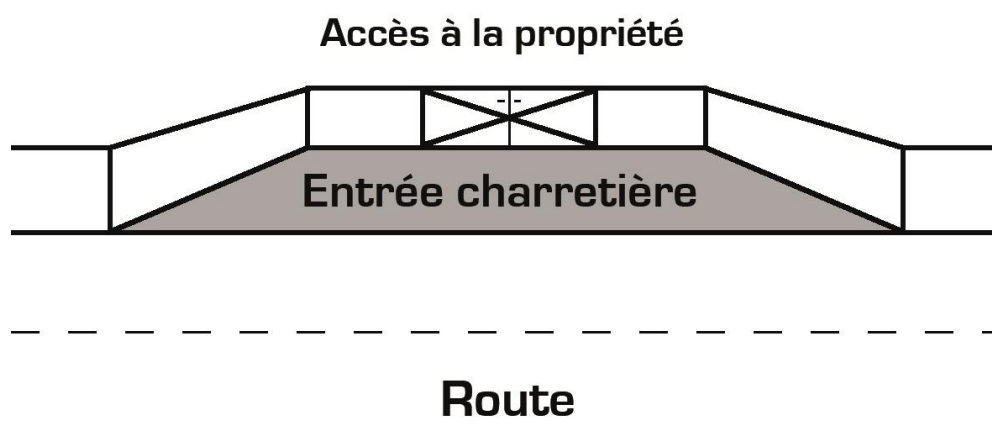
AUp.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

AUp.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

AUp.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

AUp.3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



AUp.3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

AUp.3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

AUp.3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

AUp.3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

AUp.3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

AUp.3.10. En cas de création de voirie en impasse, une prolongation de celle-ci en chemin piéton doit être prévue, d'au moins 2 mètres de large.

AUp.3.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AUp.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

AUp.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

AUp.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

AUp.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

AUp.4.5. 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.

AUp.4.6. 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.

AUp.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

AUp.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

AUp.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

AUp.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

AUp.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

AUp.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article AUp.5. : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUp.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AUp.6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres.

AUp.6.2. L'article AUp.6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux constructions d'annexe de type garage, attenante ou non à la construction principale, qui doivent s'implanter à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent également s'implanter à moins de 3 mètres de la limite d'emprise publique ;
- ✓ sauf pour les annexes de type garage, aux nouvelles annexes jointives et aux agrandissements de constructions principales existantes qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou qui doivent s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Article AUp.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AUp.7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une seule des limites séparatives ;
- ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades ;
- ✓ soit avec un éloignement d'au moins un mètre en cas de façade aveugle.

AUp.7.2. L'article AUp.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUp.9. : Emprise au sol

AUp.9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

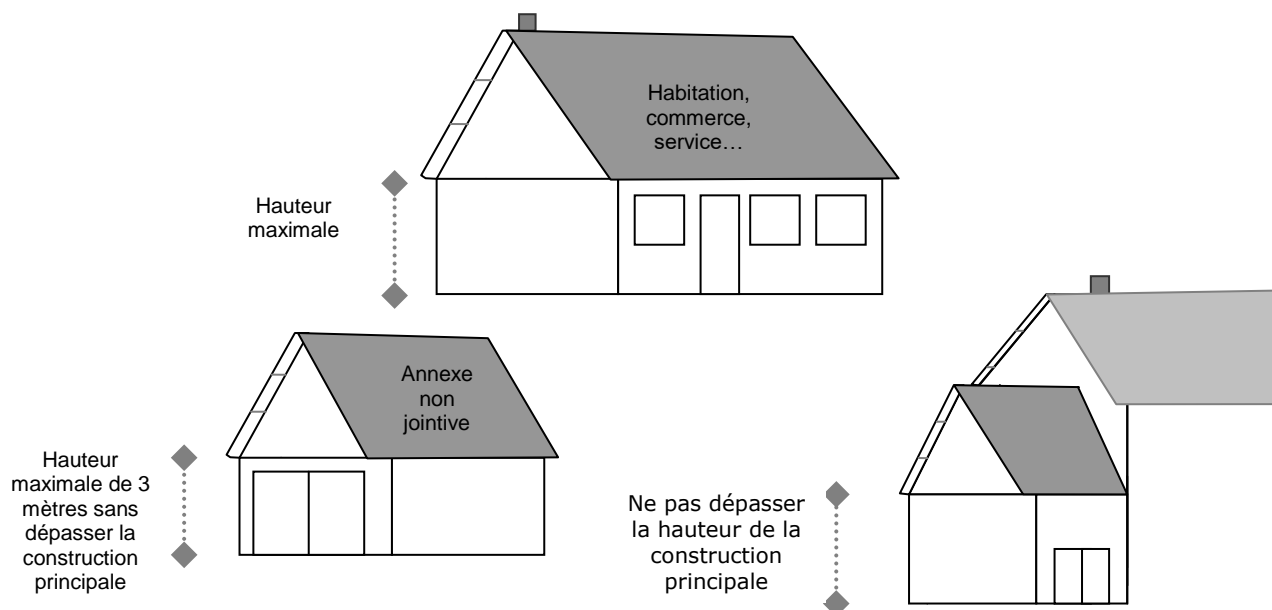
AUp.9.2. L'article AUp.9.1. ne s'applique pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUp.10. : Hauteur maximum des constructions

AUp.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture.

AUp.10.2. Les constructions ne peuvent pas dépasser :

- ✓ 6,5 mètres maximum de hauteur pour les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, d'hébergements hôteliers, d'artisanat et de bureau ;
- ✓ pour les annexes jointives la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- ✓ 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ;
- ✓ aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article AUp.11. : Aspect extérieur

Généralités :

AUp.11.1. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

AUp.11.2. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

AUp.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les aspects et les percements de l'environnement immédiat.

AUp.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

AUp.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

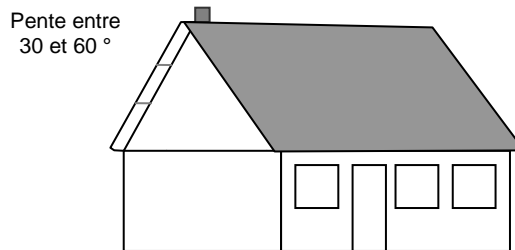
Adaptation au sol :

AUp.11.6. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Les toitures :

Types de toiture

AUp.11.7. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 60° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



AUp.11.8. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées et que leur surface ne représente que 30% maximum de la surface au sol de la construction.

AUp.11.9. Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions principales, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

AUp 11.10. Les articles 11.7, 11.8 et 11.9 ne s'appliquent pas aux abris de jardin pour lesquels aucune prescription relative aux types de toiture n'est imposée.

Matériaux et couleurs de toiture

AUp.11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux de qualité et être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

AUp.11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

AUp.11.13. Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

AUp.11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

AUp.11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons.

AUp.11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité.

AUp.11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

AUp.11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

AUp.11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

Les clôtures :

AUp.11.20. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

AUp.11.21. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres, compté à partir du terrain naturel.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, qui doit obligatoirement être placée devant la clôture, côté rue.

Article AUp.12. : Stationnement des véhicules

AUp.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers doit être assuré en nombre suffisant, en dehors de la voie publique.

AUp.12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

AUp.12.3. Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

AUp.12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés ou aménagés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

AUp.12.5. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- ✓ 1 place de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière ;

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- ✓ 2 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Construction à destination de commerce :

- ✓ jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

AUp.12.6. En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions de l'article AUp 12.5 doivent être respectées suivant sa nouvelle affectation.

Article AUp.13. : Espaces libres et plantations

AUp.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

AUp.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

AUp.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

AUp.13.4. Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière et pouvoir être contenus d'un seul tenant dans au moins un cercle de 5 mètres de rayon.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ces minimums d'espaces verts sont calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.

AUp.13.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans le minimum d'au moins 20% d'espaces verts sur l'unité foncière à respecter.

Article AUp.14: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

AUp.14.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

Article AUp.15.: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

ZONE A : La zone A stricte

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (R.123-7 du code de l'urbanisme)

La zone Agricole :

« La zone A comprend les sièges d'exploitations agricoles ainsi que les parcelles (jachères, cultures, prairies).

Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Autoriser le changement de destination pour les bâtiments de caractère identifiés. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU)

Au sein du périmètre de protection de captage représenté sur le plan des servitudes, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique du captage de Fontaine-le-Bourg doivent être respectées.

Article A.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

A.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement, identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

A.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

A.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

A.1.4. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

A.1.5. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

A.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

A.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

A.1.8. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

A.1.9. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

A.1.10. Toute autre occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A.2.

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

Les constructions :

A.2.1. Les constructions et installations nouvelles à destination agricole ainsi que les extensions, les annexes et les mises aux normes des constructions existantes.

A.2.2. Les constructions à destination de logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole ainsi que leur extension.

A.2.3. Les constructions et installations destinées à la vente directe à la ferme et aux ateliers de transformation ou toute autre activité accessoire à l'activité agricole (valorisation des déchets agricoles par méthanisation, etc...), à condition qu'elles dépendent d'une exploitation agricole et qu'elles soient nécessaires à l'activité de celle-ci.

A.2.4. Le changement de destination de bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial, inscrits sur le règlement graphique, au titre de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, à condition que :

- ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole ;
- ✓ l'accès actuel de la cour soit utilisé en commun sans qu'il soit créé de nouveaux accès ;
- ✓ soient sauvegardées, entretenues, rénovées les plantations qui délimitent les clos-masures ;
- ✓ les dessertes en eau potable, énergie électrique et voirie soient assurées d'une manière adaptée et suffisante à la nouvelle utilisation ;
- ✓ l'intérêt architectural desdits bâtiments soit préservé et valorisé.

A.2.5. Le stationnement des caravanes à condition que :

- ✓ il se pratique à l'intérieur d'un corps de ferme ;
- ✓ tout point des caravanes soit distant d'au moins 5 mètres des limites séparatives et des limites des emprises publiques ;
- ✓ des écrans de verdure constitués d'espèces locales soient créés afin de limiter leur visibilité depuis les espaces publics.

A.2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

A.2.7. Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.

A.2.8. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

A.2.9. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions :

A.2.10. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

A.2.11. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

A.2.12. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article A.3. : Accès et voirie

Les accès :

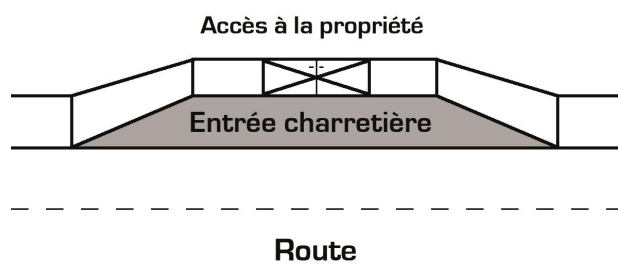
A.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

A.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

A.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

A.3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage ou d'un engin agricole. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



A.3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

A.3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

A.3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

A.3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

A.3.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article A.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

A.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

A.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

A.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

A.4.5. 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.

A.4.6. 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.

A.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

A.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

A.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

A.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

A.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

A.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article A.5. : Caractéristiques des terrains

A.5.1. En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, la superficie de la parcelle à bâtir devra garantir la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Article A.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A.6.1. Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.

A.6.2. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux agrandissements et annexes jointives de constructions principales existantes, qui devront respecter l'alignement de la construction principale ou, qui pourront, si aucune autre possibilité d'agrandissement n'est possible, s'implanter à moins de 10 mètres des voies et emprises publiques.

A.6.3. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux changements de destination des bâtiments existants, qui pourront changer de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

A.6.4. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

A.7.1. Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 3 mètres, des limites séparatives.

A.7.2. L'article A.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

A.7.3. L'article A.7.1. ne s'applique pas aux changements de destination des bâtiments existants, qui pourront changer de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.9. : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.10. : Hauteur maximum des constructions

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

A.10.2. Les constructions ne peuvent pas dépasser :

- ✓ 6,5 mètres maximum de hauteur pour les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, d'hébergements hôteliers, d'artisanat et de bureau ;
- ✓ pour les annexes jointives la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- ✓ 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ;
- ✓ aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.10.3. Aucune limite maximale de hauteur n'est prévue ni pour les constructions et installations à destination agricole ni pour les constructions et installations dont l'activité est liée à l'agriculture.

Article A.11. : Aspect extérieur

A.11.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques

des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

A.11.2. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

A.11.3. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, devront faire l'objet d'un traitement soigné.

A.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

A.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

Types de toiture

A.11.6. Les toitures des constructions à destination de logement de fonction et d'hébergement, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives devront avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 45° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

A.11.7. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées et que leur surface ne représente que 30% maximum de la surface au sol de la construction.

A.11.8. Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions à destination de logement de fonction ou d'hébergement, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

A 11.9. Les articles 11.6, 11.7 et 11.8 ne s'appliquent pas aux abris de jardin pour lesquels aucune prescription relative aux types de toiture n'est imposée.

A.11.10. Les raccordements entre la construction à destination de logement de fonction ou d'hébergement et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

A.11.11. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions et installations agricoles ni pour les constructions et installations donc l'activité est liée à l'agriculture.

Matériaux et couleurs de toiture

A.11.12. Les couleurs des toitures des constructions devront être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

A.11.13. Les matériaux brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de garantir l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

A.11.14. Les toitures des constructions à destination de logement de fonction ou d'hébergement devront être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, devront également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

A.11.15. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

A.11.16. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

A.11.17. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

A.11.18. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

A.11.19. Les tons criards sont interdits. Les façades pourront, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

A.11.20. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale à destination de logement de fonction ou d'hébergement.

Les clôtures :

A.11.21. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

Article A.12. : Stationnement des véhicules

A.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Article A.13. : Espaces libres et plantations

A.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

A.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

A.13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Article A.14. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE A : Le secteur Ah

Caractère du secteur Ah :

« Le secteur Ah regroupent les secteurs diffus situés en marge de la tache bâtie principale, situés au cœur de la zone agricole.

La préservation de ces secteurs au bâti épars, est envisagée pour conserver une typicité rurale à Vieux-Manoir. Ils ne sont pas voués à se développer, ainsi la gestion de l'existant est l'orientation privilégiée.

Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver le caractère rural de la commune en conservant ces secteurs peu dense ;
- ✓ Adapter les règles d'urbanisme aux secteurs d'habitat isolé dans l'espace agricole ;
- ✓ Ne pas permettre de nouvelles habitations dans les secteurs éloignés du bourg pour ne pas contribuer au mitage du territoire ;
- ✓ Ne pas morceler davantage l'espace agricole. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page X)

Article Ah.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

Ah.1.1. Dans les zones de risques liés au ruissellement, identifiées sur le plan de zonage, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux de surface.

Ah.1.2. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

Ah.1.3. Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Ah.1.4. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

Ah.1.5. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Ah.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

Ah.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Ah.1.8. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Ah.1.9. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Ah.1.10. Les activités industrielles et les entrepôts.

Ah.1.11. La réalisation de nouvelles habitations à vocation d'habitat issues de nouvelles constructions.

Ah.1.12. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Ah.2.

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

Sont autorisées :

Ah.2.1. Les constructions à destination d'extension et d'annexe des constructions principales existantes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Ah.2.2. Le changement de destination de bâtiments existants ainsi que leur agrandissement, pour une vocation d'habitation, d'équipement public, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'artisanat.

Ah.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Ah.2.4. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Ah.2.5. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions :

Ah.2.6. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

Ah.2.7. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- ✓ que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- ✓ que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- ✓ la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Ah.2.8. Dans **les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les reconstructions des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve que :

- ✓ le sinistre ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- ✓ la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- ✓ le sous-sol ne soit pas reconstruit ;
- ✓ la reconstruction et l'agrandissement devront dans la mesure du possible s'éloigner de la source de risque, passage de l'axe de ruissellement.

Article Ah.3. : Accès et voirie

Les accès :

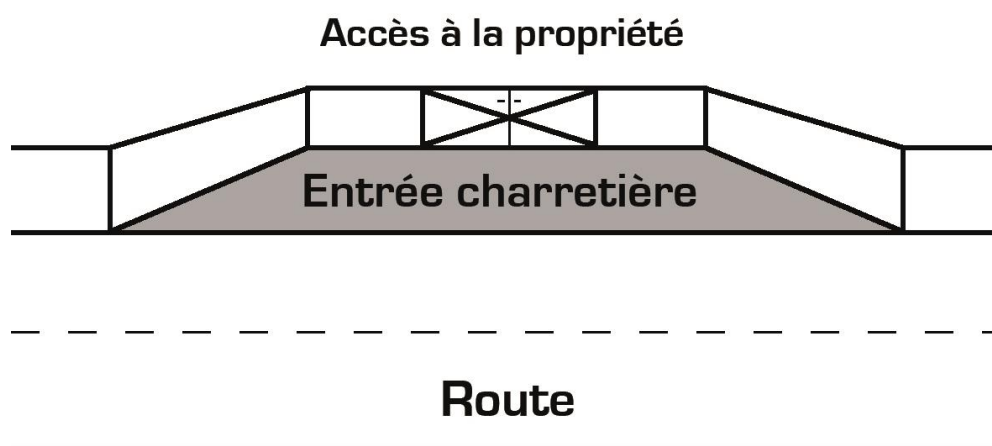
Ah.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Ah.3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Ah.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

Ah.3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



Ah.3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Ah.3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

Ah.3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Ah.3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Ah.3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Ah.3.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ah.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Ah.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

Ah.4.3. La gestion des eaux pluviales doit concerner les eaux de la construction et celles du terrain et de ses aménagements (chemin d'accès, terrasse...). Cette disposition concerne également les annexes ou les agrandissements.

Ah.4.4. L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

Ah.4.5. 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.

Ah.4.6. 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.

Ah.4.7. Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

Ah.4.8. Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

Ah.4.9. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

Ah.4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

Ah.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ah.4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Ah.5. : Caractéristiques des terrains

Ah.5.1. En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, la superficie de la parcelle à bâtir devra garantir la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Article Ah.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ah.6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

Ah.6.2. L'article Ah.6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent également s'implanter à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique ;
- ✓ sauf pour les annexes de type garage, aux nouvelles annexes jointives et aux agrandissements de constructions principales existantes qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou qui doivent s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul minimum de 5 mètres.

- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination même s'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Article Ah.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ah.7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une seule des limites séparatives ;
- ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades ;
- ✓ soit avec un éloignement d'au moins un mètre en cas de façade aveugle.

Ah.7.2. L'article Ah.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives.

Ah.7.3. Toute nouvelle construction principale doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux alignements boisés identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ah.9. : Emprise au sol

Ah.9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 25% de l'unité foncière.

Ah.9.2. L'article Ah.9.1. ne s'applique pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

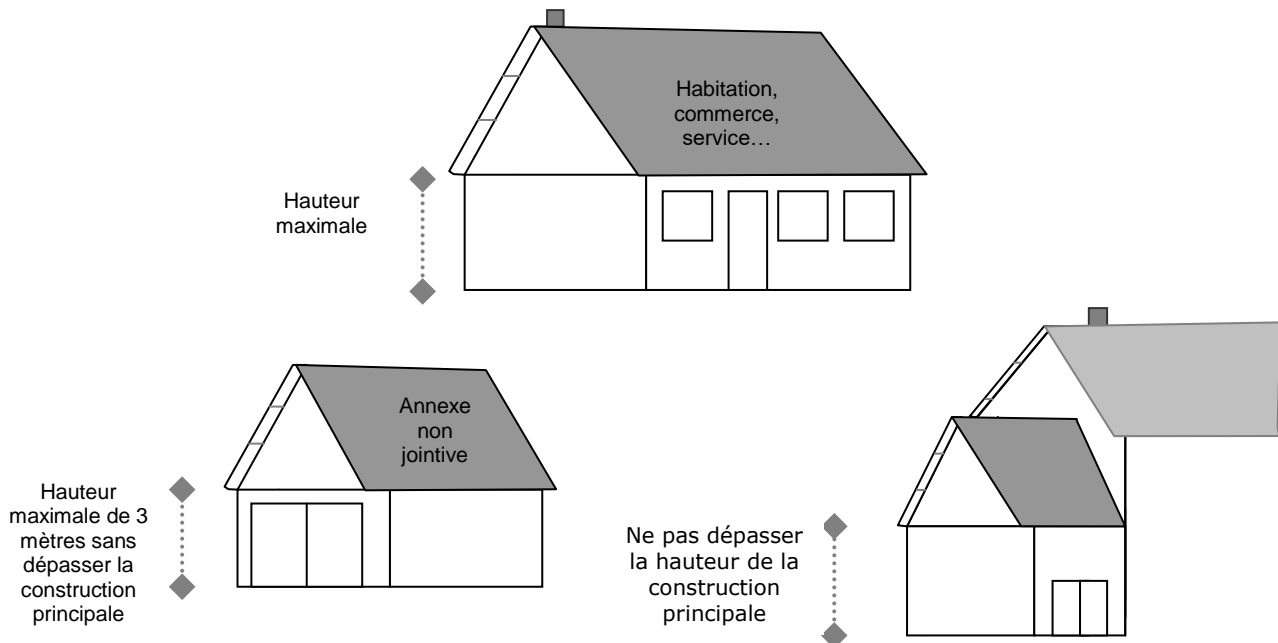
Article Ah.10. : Hauteur maximum des constructions

Ah.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture.

Ah.10.2. Les constructions ne peuvent pas dépasser :

- ✓ 6,5 mètres maximum de hauteur pour les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, d'hébergements hôteliers, d'artisanat et de bureau ;
- ✓ pour les annexes jointives la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- ✓ 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ;

- ✓ aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article Ah.11. : Aspect extérieur

Généralités :

Ah.11.1. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

Ah.11.2. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Ah.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les aspects et les percements de l'environnement immédiat.

Ah.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Ah.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère original des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

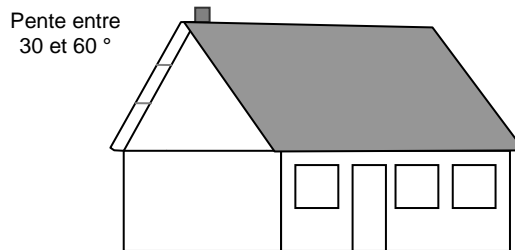
Adaptation au sol :

Ah.11.6. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Les toitures :

Types de toiture

Ah.11.7. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 60° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



Ah.11.8. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées et que leur surface ne représente que 30% maximum de la surface au sol de la construction.

Ah.11.9. Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions principales, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Ah 11.10. Les articles 11.7, 11.8 et 11.9 ne s'appliquent pas aux abris de jardin pour lesquels aucune prescription relative aux types de toiture n'est imposée.

Matériaux et couleurs de toiture

Ah.11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux de qualité et être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Ah.11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

Ah.11.13. Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

Ah.11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

Ah.11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons.

Ah.11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité.

Ah.11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

Ah.11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

Ah.11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

Les clôtures :

Ah.11.20. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

Ah.11.21. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres, compté à partir du terrain naturel.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, qui doit obligatoirement être placée devant la clôture, côté rue.

Article Ah.12. : Stationnement des véhicules

Ah.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers doit être assuré en nombre suffisant, en dehors de la voie publique.

Ah.12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Ah.12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés ou aménagés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Ah.12.4. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- ✓ 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- ✓ dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être mutualisées en aire de stationnement de 2 places par logement, en remplacement des 2 places demandées sur la parcelle ;

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- ✓ 2 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- ✓ 1 place par chambre ;
- ✓ 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Construction à destination de commerce :

- ✓ jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ah. 12.5. En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions de l'article Ah. 12.4 doivent être respectées suivant sa nouvelle affectation.

Article Ah.13. : Espaces libres et plantations

Ah.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

Ah.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Ah.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Ah.13.4. Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière et pouvoir être contenus d'un seul tenant dans au moins un cercle de 5 mètres de rayon.

Ah.13.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Article Ah.14. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Ah.14.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

Article Ah.15. : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE IV : ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III. 2° ET L. 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

EDIFICES D'INTERET ARCHITECTURAL – L 123-1-5 III. 2°du CU

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément ponctuel ou surfacique du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article R*421-17 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux sur des bâtiments ou des ensembles d'intérêt patrimonial peut comporter des prescriptions spéciales tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères.

Ne sont admis que les adaptations, réfections, extensions ou changements de destination respectant ces qualités.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial peut être admise :

- ✓ Lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment (art. L.451-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Lorsque la démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères ;
- ✓ Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un bâtiment nouveau, à condition qu'aucune autre solution n'ait pu être envisagée, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

ALIGNEMENTS BOISES et HAIES PROTEGES – L 123-1-5 III. 2°du CU

Tout travaux (remblai, abattage) ayant pour effet de détruire un élément linéaire, zonale ou ponctuel du paysage naturel identifié au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article R*421-17 du Code de l'Urbanisme.

Il est interdit de combler les mares recensées sur le plan de zonage du PLU. En conséquence, les débits de fuite de ces mares doivent être maintenus et préservés de toute obstruction.

La suppression partielle ou totale d'un élément du patrimoine naturel peut être admise :

- ✓ Pour les alignements boisés, les haies et les mares : lorsque la suppression est le seul moyen de mettre fin au mauvais état de l'élément identifié (maladie, parasite, insalubrité, etc...) ;
- ✓ Pour les alignements boisés et les haies : lorsque la suppression d'arbres concerne des essences de mauvaise qualité ou non locales portant atteinte à ses qualités patrimoniales et paysagères ;
- ✓ Pour les alignements boisés et les haies : lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un bâtiment nouveau, à condition qu'aucune autre solution n'ait pu être envisagée, dès lors que celui-ci prévoit le replantage en essences locales sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

ESPACE BOISES ET ALIGNEMENTS BOISES PROTEGES – L130-1 du CU

Les terrains boisés et les alignements d'arbres figurant au plan de zonage sous la légende «espaces boisés classés» sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Tout travaux et notamment abattage, ayant pour effet de détruire un Espace Boisé identifié au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, sont strictement interdits.

En présence d'un alignement boisé identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à cet élément.

En présence d'un Espace Boisé Classé identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à cet Espace Boisé Classé.

TITRE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune de Vieux-Manoir a identifié 5 emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage.

Il convient de rappeler que les emplacements réservés donnent lieu à des règles spécifiques :

- ✓ Dès l'approbation du PLU, les propriétaires des terrains réservés peuvent demander à l'établissement public bénéficiaire de lever la réserve ;
- ✓ Le bénéficiaire ne peut acheter le terrain concerné que lors de la mise en vente par le propriétaire ;
- ✓ Impossible de réaliser un aménagement autre que celui inscrit dans le document d'urbanisme ;
- ✓ Possibilité de supprimer un emplacement réservé par une procédure de modification ou révision du PLU.

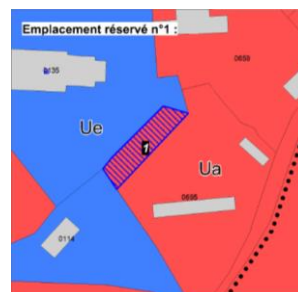
Emplacement réservé n°1 :

Bénéficiaire : Commune de Vieux-Manoir

Vocation : Extension du cimetière

Parcelle concernée : AB 695

Surface : 185 m²



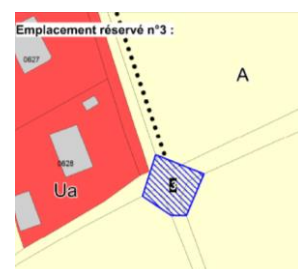
Emplacement réservé n°3 :

Bénéficiaire : Commune de Vieux-Manoir

Vocation : Aménagement d'une zone de retournement

Parcelle concernée : AB 654, ZD 5 et 15

Surface : 180 m²



Emplacement réservé n°4 :

Bénéficiaire : Commune de Vieux-Manoir

Vocation : Création de places de stationnement

Parcelle concernée : AK 139

Surface : 650 m²



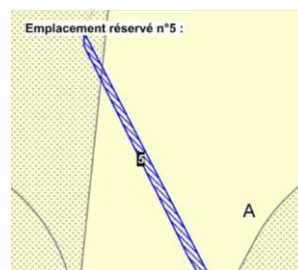
Emplacement réservé n°5 :

Bénéficiaire : Commune de Vieux-Manoir

Vocation : Aménagement paysager

Parcelle concernée : ZH 11

Surface : 30 m²



TITRE VI : LEXIQUE

Destinations des constructions :

Artisanat : c'est l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

Constructions à vocation d'équipement public : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics ainsi qu'aux fondations et associations à vocations d'enseignement et de soins associés.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

Exploitation agricole et forestière : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

Hébergement hôtelier : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :

Accès : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

Acrotère : bandeau périphérique qui entoure une toiture.

Affouillement des sols : creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Agrandissement : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Alignement : délimitation administrative des voies publiques, existantes ou projetées par rapport à un fond privé.

Alignement boisé : ligne simple ou double d'arbres d'essences forestières plantés à intervalles réguliers.

Annexe : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe pour être indépendante de la construction principale ou accolée.

Aspect extérieur des constructions : insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement (traitement des façades, des toitures, des clôtures...).

Assainissement collectif : mode d'assainissement constitué par un réseau public de collecte et de transport des eaux usées vers un ouvrage d'épuration : station d'épuration.

Assainissement individuel : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration, ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Axe de ruissellement : voie servant de lit au ruisseau ou à l'écoulement pluvial.

Bâtiment : ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Cavité souterraine : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, hypogée, abris, etc...

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

Clôture : tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Code de l'Urbanisme : ensemble des lois et des dispositions réglementaires qui régissent l'urbanisme. Le Code de l'urbanisme, constitué en 1973, se compose d'une partie législative et d'une partie réglementaire, complétées par des arrêtés à caractère réglementaire. Ce code, qui a force de loi, ne cesse, depuis 1983, de s'enrichir de textes nouveaux.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : densité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

Construction : on distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- ✓ individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- ✓ individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Débord de toiture : partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Démolition : action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant.

Droit de préemption urbain : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation.

Écoulement des eaux de surface (ou pluviales) : ruissellement de surface dès que l'intensité des pluies dépasse la capacité d'infiltration du sol (elle-même variable, entre autre selon l'humidité du sol). Cet écoulement de surface, où l'excès d'eau s'écoule par gravité le long des pentes, forme l'essentiel de l'écoulement rapide de crue.

Effondrement du sol : un effondrement du sol résulte de la rupture brutale de voûtes de cavités souterraines naturelles ou artificielles, sans atténuation par les terrains de surface.

Egout de toiture : limite inférieure d'un plan de toiture.

Éléments d'intérêt paysager : outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier. Ils visent à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

Emplacement réservé : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

Emprise au sol : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Entrée charretière : rampe aménagée dans l'emprise de la voie publique, à même un trottoir ou une bordure de béton ou un fossé, afin de permettre le passage d'un véhicule de la rue à une propriété riveraine.

Équipement public ou collectif d'intérêt général : ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Espace Boisé Classé (EBC) : en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre : sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace vert : superficie d'un terrain, non bâtie et non recouverte, et dont la nature est végétale (surfaces engazonnées, plantations, arbres, ...).

Essences locales : espèces végétales qui poussent spontanément et "naturellement" dans la région où nous nous trouvons.

Exhaussement : élévation volontaire du sol naturel.

Extension : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Fossé : fosse creusée en long dans le sol pour séparer des terrains et laisser s'écouler les eaux.

Garage : espace réservé au stationnement des véhicules.

Habitat intermédiaire : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Haie : alignement d'arbres et d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles, entre deux propriétés.

Hauteur : suivant les zones, la hauteur se mesure soit à l'égout du toit où à l'acrotère de terrasse, soit au faîtage où à l'acrotère de terrasse, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

Imperméabilisation des sols : sols recouverts en permanence de matériaux imperméables (de type asphalte, béton...).

Inondation : débordement d'eau qui submerge les terrains environnants.

Largeur de voie : distance entre deux alignements opposés. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Limite séparative : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fons de parcelle).

Logement : est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Mare : étendue d'eau à renouvellement limité et de taille variable pouvant atteindre une superficie de 2 000 m² maximum. De formation naturelle ou anthropique, elle se trouve dans les dépressions imperméables, en zone rurale, périurbaine voire urbaine. Elle est alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques pour les mares naturelles.

Marge de recul : retrait par rapport à l'alignement. La marge de recul se substitue audit alignement pour l'application de certaines règles d'implantation par rapport aux voies.

Minimum parcellaire : surface minimum de la division du sol en parcelles délimitée dans le règlement écrit du PLU.

Mur : ouvrage vertical qui entoure un lieu ou sert de support à une construction.

Niveau : hauteur mesurée à partir d'un élément de référence, en général à partir du terrain naturel, ou du rez-de-chaussée.

Orientations d'aménagement (ou schéma global d'organisation) : elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Permis de démolir : autorisation délivrée par l'autorité compétente de procéder à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans les secteurs soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

Recul : distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. Cette distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction et l'alignement.

Réhabilitation : amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rehaussement : augmentation horizontale du volume d'une construction.

Remblai : matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destiné à surélever le profil d'un terrain ou à combler une fouille.

Résidence principale : domicile occupé régulièrement par un contribuable.

Résidence secondaire : domicile occupé ponctuellement par un contribuable.

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Retrait des constructions : distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Sont pris en compte dans le calcul du retrait les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol ; ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Rez-de-chaussée : niveau d'une construction situé au niveau du sol.

Ruissellement : écoulement instantané et temporaire, diffus ou concentré, des eaux sur un versant.

Servitude d'utilité publique : la loi du 22 juillet 1987 permet la possibilité d'instituer des servitudes d'utilité publique dans les zones à risques afin de diminuer autant que possible les populations exposées. Les Servitudes d'Utilité Publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de respecter les Servitudes d'Utilité Publique.

Sinistre : évènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dérogations de biens plus ou moins important.

Sol : surface du plancher inférieur.

Soubassement : partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol.

Sous-sol : étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

Stationnement : immobilisation d'un véhicule pour une durée déterminée.

Surface de plancher : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Surface de vente : espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris : les réserves, les cours, les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc... Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Talus : partie du sol en forte pente.

Terrain : unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

Terrain naturel : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Terrasse : surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Toiture : ensemble de la couverture d'une construction.

Toiture monopente : couverture d'une construction composée d'une seule pente de toit.

Toiture terrasse : toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).

Toiture végétalisée : système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant ; composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui

accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sodium, vivaces, gaminées, ...).

Unité foncière : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

Véranda : appelée aussi serre thermique, mais accolée à un bâtiment d'habitation, la véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie : desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules, quel que soit le mode de propriété ou de jouissance.

Voirie : ensemble des voies de circulation d'un lieu public.

Zone d'inconstructibilité : espace où aucune construction n'est autorisée.

TITRE VI : ANNEXE

Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*
Aulne à feuille en cœur - *Alnus cordata*
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*
Bourdaie – *Rhamnus frangula*
Buis commun - *Buxus sempervirens*
Cerisier à grappes - *Prunus padus*
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*
Charme commun - *Carpinus betulus*
Châtaignier - *Castanea sativa*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne sessile - *Quercus petraea*
Cormier - *Sorbus domestica*
Cornouiller mâle - *Cornus mas*
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*
Erbable champêtre - *Acer campestre*
Erbable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*
Houx commun - *Ilex aquifolium*
If – *Taxus baccata*
Merisier - *Prunus avium*
Néflier commun - *Mespilus germanica*
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*
Saule blanc - *Salix alba*
Saule cendré – *Salix cinerea*
Saule des vanniers - *Salix viminalis*
Saule marsault – *Salix caprea*
Sureau noir – *Sambucus nigra*
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
Viorne lantane - *Viburnum lantana*
Viorne obier - *Viburnum opulus*

