



Règlement Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINT-ANDRE-DE-L'ÈURE

Prescrit le : 4 novembre 2011

Arrêté le : 26 juin 2015

Approuvé le : 29 janvier 2016

Vu pour être annexé à ma DCM du 29-01-2016

Le Maire,



C A B I N E T
**FORTEAU
FAISANT**
GÉOMÈTRES - EXPERTS
CONSULTANTS EN URBANISME

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ADAPTATIONS MINEURES	6
RAPPELS	6
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	8
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	9
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	15
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	16
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	17
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	22
CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	23
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	23
<i>Section I. Conditions de l'occupation du sol</i>	Erreur ! Signet non défini.
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	24
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	29
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMS	31
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	31
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	31
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	34
CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	35
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	35
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	35
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	38

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULA	39
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	39
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	39
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	42
CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	43
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	43
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	44
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	47
CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	48
<i>Section IV. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	48
<i>Section V. Conditions de l'occupation du sol</i>	48
<i>Section VI. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	52
CHAPITRE IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	53
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	53
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	53
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	58
CHAPITRE X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUZ	59
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	59
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	59
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	60
CHAPITRE XI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	62
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	62
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	63
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	66
CHAPITRE XII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	67
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	67
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	68
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	73
TEXTES DE REFERENCE	75

DEFINITION 75

LES EFFETS DE L'INSCRIPTION DES ESPACES BOISES CLASSES 75

LES ESPACES BOISES CLASSES DE LA COMMUNE (EBC) 76

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-André-de-l'Eure (27).

Division du territoire en zones

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

Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L152-3 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-secteur ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappels

Sur l'ensemble du territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir et les clôtures sont soumises à déclaration.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale n° 52, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 doivent être respectées.

Article Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles et installations nouvelles à usage agricole et forestier,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
Le comblement des mares est interdit et le comblement des fossés est interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services, de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les entrepôts sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 200m², qu'ils soient liés à une activité existante autorisée dans l'unité foncière et à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Risque inondation :

Dans les zones inondables identifiées, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Ua-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès aux propriétés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Dans le cas de voirie en impasse, une aire de retournement conforme aux normes en vigueur devra être aménagée.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Ua-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Ua-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement pour les rues suivantes, conformément au filet vert figurant au plan des prescriptions : Rue du Chanoine Boulogne, Rue de Pacy, Rue Jules Cayaux, Rue d'Ivry, Rue de Dreux, rue de la Libération, rue Paul Doumer, rue du Général Morin.
- Avec un retrait d'au moins 3m dans les rues suivantes conformément au filet marron figurant au plan des prescriptions : Avenue Victor Hugo.
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 3m pour les autres rues.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction projetée avec un minimum de 3m. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

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

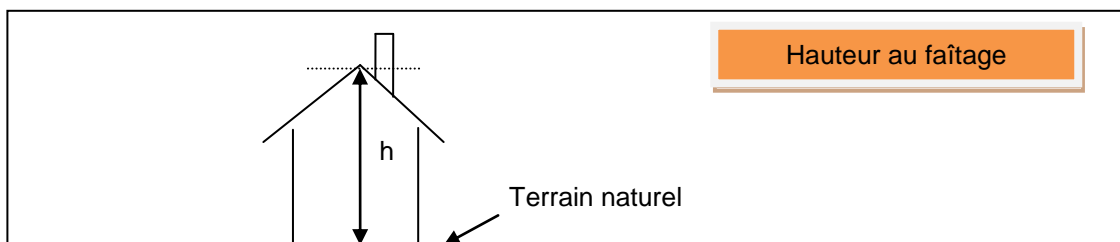
Non réglementé.

Article Ua-9 Emprise au sol

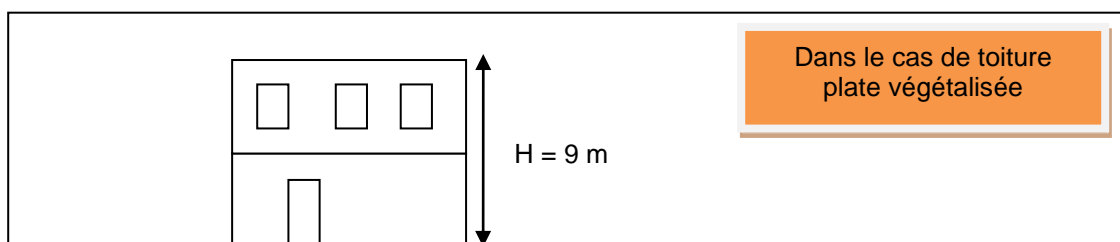
Non réglementé.

Article Ua-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures exclus.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 9 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article Ua-11 Aspect extérieur

1. Éléments bâtis repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés. Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2. Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter d'un ton au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive (maximum 1 ton au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier joint au présent règlement). Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

3. Pente des toitures :

Les toitures des constructions nouvelles devront être :

- Soit à deux versants minimum, dont la pente des éléments principaux sera supérieure ou égale à 40°.
- Soit à la Mansart.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin,
- aux annexes,
- aux garages,
- aux vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux entrepôts non visibles de la rue.

4. Couvertures des toitures

Les couvertures de toitures des nouvelles constructions seront réalisées en matériaux naturels ardoises, tuiles plates petit modèle, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les matériaux de couverture en matière plastique, métallique ondulés d'aspect brillant, fibre ciment, sont interdits.

Dans le cas de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à la date d'approbation du PLU, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction existante.

5. Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublées ou non de grillage,
- Les murs pleins enduits, en brique, en pierre, en terre, ou matériaux similaires d'aspect et de pose,
- Les murets surmontés ou non de grille.

La teinte des enduits des maçonneries devra se conformer au nuancier joint au présent règlement. Les teintes pourront s'écarter d'un ton maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier. Dans le cas d'un ravalement de maçonneries existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

La hauteur des murs pleins est limitée à 2m. Pour les murs pleins édifiés le long d'une voie, cette hauteur ne devra pas dépasser 2m par rapport au niveau de la rue. En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

La hauteur des piliers ne devra pas excéder 2,50m. Cette règle ne s'applique pas aux porches.

Les résineux sont interdits.

Les plaques de fibre ciment sont interdites.

6. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article Ua-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'activités, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, en arrondissant à l'unité supérieure.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement créé.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant vers un bâtiment à usage d'activités, un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leur bonne marche est exigé.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Ua-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces paysagers protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les espaces boisés identifiés, les haies, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Ub

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale n° 52, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 doivent être respectées.

Article Ub-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles et installations nouvelles à usage agricole et forestier,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
Le comblement des mares est interdit et le comblement des fossés est interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services, de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les entrepôts sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 200m², qu'ils soient liés à une activité existante autorisée dans l'unité foncière et à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Risque inondation :

Dans les zones inondables identifiées, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Ub-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Dans le cas de voirie en impasse, une aire de retournement conforme aux normes en vigueur devra être aménagée.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Ub-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Ub-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction projetée avec un minimum de 3m. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

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

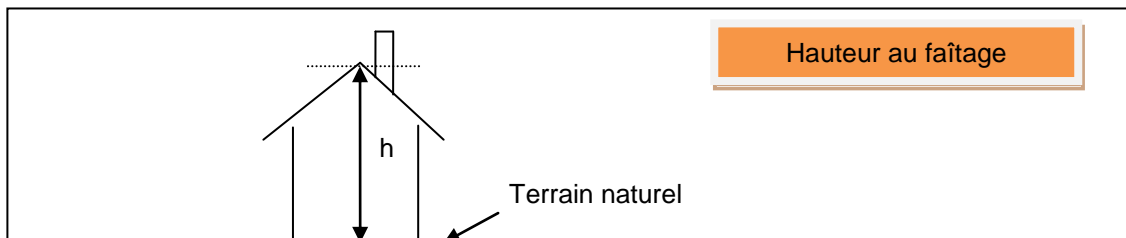
Non réglementé.

Article Ub-9 Emprise au sol

Non réglementé.

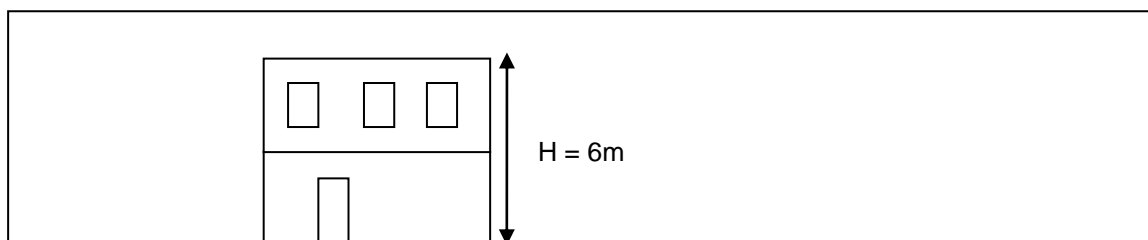
Article Ub-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures exclus.



La hauteur maximum des entrepôts est fixée à 12m mesurés du sol naturel au faîtage.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article Ub-11 Aspect extérieur

1. Éléments bâtis repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés. Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2. Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter d'un ton au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive (maximum 1 ton au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier joint au présent règlement). Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

3. Pente des toitures :

Les toitures des nouvelles constructions doivent être :

- Soit à deux versants minimum, dont la pente des éléments principaux sera supérieure ou égale à 40°.
- Soit à la Mansart.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin,
- aux annexes,
- aux garages,
- aux vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux entrepôts non visibles de la rue.

4. Couvertures des toitures

Les couvertures de toitures des nouvelles constructions seront réalisées en matériaux naturels ardoises, tuiles plates petit modèle, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les matériaux de couverture en matière plastique, métallique ondulés d'aspect brillant, fibre ciment, sont interdits.

Dans le cas de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à la date d'approbation du PLU, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction existante.

5. Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublées ou non de grillage,
- Les murs pleins enduits, en brique, en pierre, en terre, ou matériaux similaires d'aspect et de pose,
- Les murets surmontés ou non de grille.

La teinte des enduits des maçonneries devra se conformer au nuancier joint au présent règlement. Les teintes pourront s'écarter d'un ton maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier. Dans le cas d'un ravalement de maçonneries existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

La hauteur des murs pleins est limitée à 2m. Pour les murs pleins édifiés le long d'une voie cette hauteur ne devra pas dépasser 2m par rapport au niveau de la rue. En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

La hauteur des piliers ne devra pas excéder 2,50m. Cette règle ne s'applique pas aux porches.

Les résineux sont interdits.

Les plaques de fibre ciment sont interdites.

6. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article Ub-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat et d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, en arrondissant à l'unité supérieure.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Ub-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les espaces boisés identifiés, les haies, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone Uc

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 doivent être respectées.

Article Uc-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles et installations nouvelles à usage agricole et forestier,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
Le comblement des mares est interdit et le comblement des fossés est interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt collectif.

Article Uc-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales, de services, commerciales, de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance et qu'elles ne représentent pas plus de 100m² de surface de plancher.

L'activité d'entreposage est autorisée à condition qu'elle soit intégrée dans des bâtiments existants et à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Risque inondation :

Dans les zones inondables identifiées, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Uc-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Dans le cas de voirie en impasse, une aire de retournement conforme aux normes en vigueur devra être aménagée.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Uc-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Uc-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait minimum de 5m. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

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

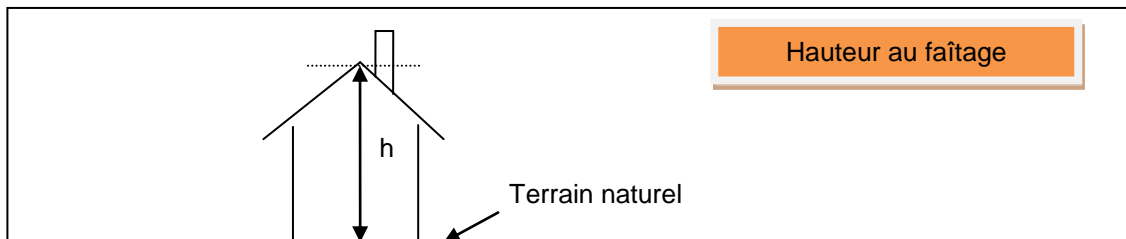
Non réglementé.

Article Uc-9 Emprise au sol

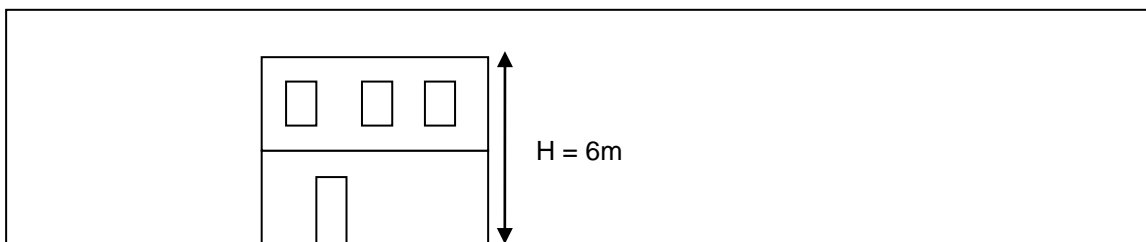
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25%.

Article Uc-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures exclus.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article Uc-11 Aspect extérieur

1. Éléments bâtis repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés. Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2. Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter d'un ton au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive (maximum 1 ton au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier joint au présent règlement). Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

3. Pente des toitures :

Les toitures des nouvelles constructions doivent être :

- Soit à deux versants minimum, dont la pente des éléments principaux sera supérieure ou égale à 40°.
- Soit à la Mansart.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin,
- aux annexes,
- aux garages,
- aux vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux entrepôts non visibles de la rue.

4. Couvertures des toitures

Les couvertures de toitures des nouvelles constructions seront réalisées en matériaux naturels ardoises, tuiles plates petit modèle, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les matériaux de couverture en matière plastique, métallique ondulés d'aspect brillant, fibre ciment, sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin,
- aux annexes,
- aux garages,
- aux vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux entrepôts non visibles de la rue.

Dans le cas de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à la date d'approbation du PLU, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction existante.

5. Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublées ou non de grillage,
- les murs pleins enduits, en brique, en pierre, en terre, ou matériaux similaires d'aspect et de pose,
- les murets surmontés ou non de grille.

La teinte des enduits des maçonneries devra se conformer au nuancier joint au présent règlement. Les teintes pourront s'écarter d'un ton maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier. Dans le cas d'un ravalement de maçonneries existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

La hauteur des murs pleins est limitée à 2m. Pour les murs pleins édifiés le long d'une voie cette hauteur ne devra pas dépasser 2m par rapport au niveau de la rue. En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

La hauteur des piliers ne devra pas excéder 2,50m. Cette règle ne s'applique pas aux porches.

Les résineux sont interdits.

Les plaques de fibre ciment sont interdites.

6. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article Uc-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement créé.
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce, hôtelier, d'artisanat et d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, en arrondissant à l'unité supérieure.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Uc-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les espaces boisés identifiés, les haies, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone Ums

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ums-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Les constructions sont admises à condition d'être liées à une activité sociale ou socio-éducative.

Les constructions et installations nécessaires à des services publics et équipements d'intérêt collectif. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Ums-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Ums-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Ums-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Le long de la route départementale n°141, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 20m de l'emprise de la voie.

Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

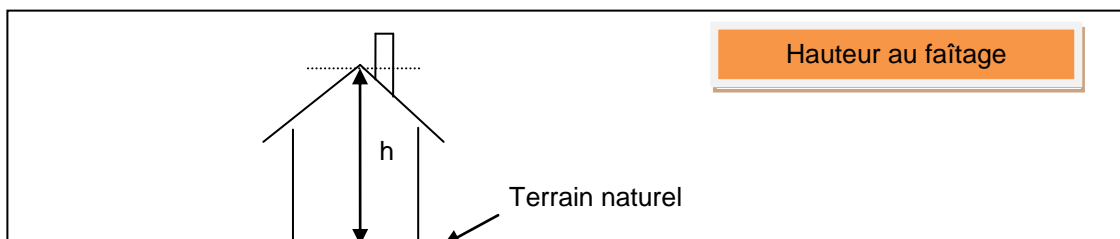
Non réglementé.

Article Ums-9 Emprise au sol

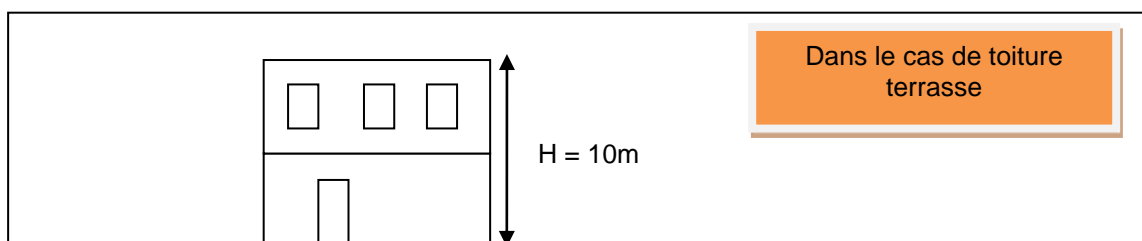
Non réglementé.

Article Ums-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures exclus.



Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur ne devra pas dépasser 10 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Article Ums-11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article Ums-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Ums-13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ums-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre V. Dispositions applicables à la zone Ue

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des services publics à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Les équipements publics à usages scolaire, sportif, culturel et de loisirs à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Ue-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Ue-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Ue-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur.

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

Non réglementé.

Article Ue-9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue-10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ue-11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article Ue-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Ue-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre VI. Dispositions applicables à la zone ULa

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ULa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de réserve incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des services publics à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité de l'aérodrome.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article ULa-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article ULa-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires ou assimilables à des eaux usées domestiques, issues des installations autorisées, seront rejetées dans le réseau public ou dans le milieu naturel après traitement et après accord des services concernés.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article ULa-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Non réglementé.

Article ULa-9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article ULa-10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article ULa-11 Aspect extérieur

Les teintes des bâtiments devront s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage.

Article ULa-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article ULa-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ULa-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre VII. Dispositions applicables à la zone Ux

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 doivent être respectées.

Les principes d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation n°3 devront être respectés.

Article Ux-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel,
Les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Le comblement des mares est interdit et le comblement des fossés est interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt collectif,

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation des établissements autorisés et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à un commerce présent dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Risque technologique :

Dans les zones soumises à un risque technologique, identifiées dans le plan des contraintes annexé au PLU, les prescriptions de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 et de la circulaire du 4 mai 2007 devront être respectées.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article Ux-3 Accès et voirie.

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Ux-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

Les eaux résiduaires industrielles ou assimilables à des eaux usées domestiques, issues des installations autorisées, seront rejetées dans le réseau public ou dans le milieu naturel après traitement et après accord des services concernés.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi si nécessaire un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (dégraisage, déshuilage, etc.).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Ux-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé.

Article Ux-9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.

Article Ux-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut avec un maximum de 12m éléments de superstructures inclus (souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les antennes).

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article Ux-11 Aspect extérieur

Généralités

Les teintes des enduits devront être choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

Les teintes d'enduits pourront s'écarter de 1 ton maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier (RAL 7037 à 7039 ou 7013) .

Les clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) seront doublées ou non de grillage,

Les haies de conifères et les essences persistantes sont proscrites.

L'emploi de plaques de béton est autorisé à condition qu'elles soient teintées dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie, cachées par la végétation dont la hauteur de développement possible est supérieur à 2m.

Article Ux-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Ux-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre VIII. Dispositions applicables à la zone Uz

Section IV. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uz-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier,
Les constructions et installations à usage commercial,
Les changements de destination de bâtiments existants vers l'activité commerciale,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Le comblement des fossés est interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt collectif.

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation des établissements autorisés et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Les installations classées sont admises, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Risque technologique :

Dans les zones soumises à un risque technologique, identifiées dans le plan des contraintes annexé au PLU, les prescriptions de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 et de la circulaire du 4 mai 2007 devront être respectées.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section V. Conditions de l'occupation du sol

Article Uz-3 Accès et voirie.

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article Uz-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ou assimilables à des eaux usées domestiques, issues des installations autorisées, seront rejetées dans le réseau public ou dans le milieu naturel après traitement et après accord des services concernés.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi si nécessaire un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (dégraissement, déshuilage, etc.).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article Uz-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé.

Article Uz-9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.

Article Uz-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut avec un maximum de 15m éléments de superstructures inclus (souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les antennes).

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article Uz-11 Aspect extérieur

Généralités

Les teintes des enduits devront être choisies dans le nuancier joint au présent règlement.

Les teintes d'enduits pourront s'écarter de 1 ton maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier (RAL 7037 à 7039 ou 7013) .

Les clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées, dans la limite de 2m de hauteur sont :

- Les haies végétales d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublée ou non d'un grillage.
- Les murs pleins ou ajourés.
- Les grillages, les lisses horizontales, les murets surmontés ou non de grillage doublée ou non d'une haie végétale.

Les haies de conifères et les essences persistantes sont proscrites.

L'emploi de plaques de béton est autorisé à condition qu'elles soient teintées dans la masse.

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie, cachées par la végétation dont la hauteur de développement possible est supérieur à 2m.

Article Uz-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article Uz-13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Section VI. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uz-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre IX. Dispositions applicables à la zone 1AU

Les principes d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°2 devront être respectés

Les constructions y seront 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 de la zone.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage agricole et forestier,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs.

Article 1 AU-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, fibre optique), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureaux dans la limite de 100m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de mares, de création de piscine ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AU-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Article 1 AU-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article 1 AU-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1 AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Article 1 AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction projetée avec un minimum de 3m. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimale égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Article 1 AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

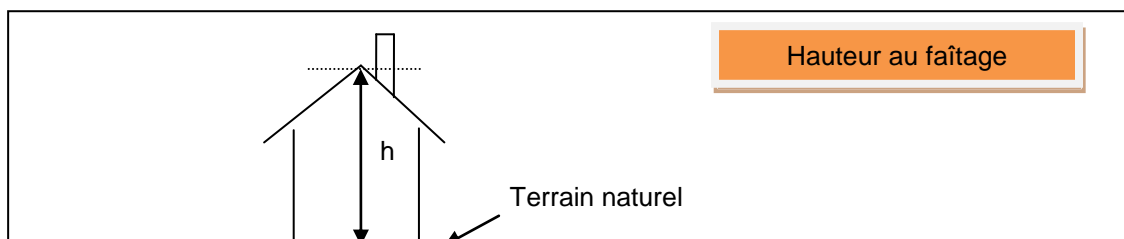
Non réglementé.

Article 1 AU-9 Emprise au sol

Non réglementé.

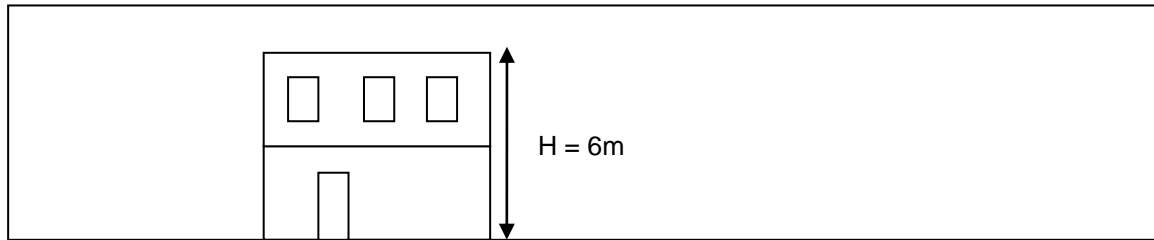
Article 1 AU-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures exclus.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Article 1 AU-11 Aspect extérieur

1. Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter d'un ton au-dessus ou en-dessous des références indiquées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive (maximum 1 ton au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier joint au présent règlement).

2. Pente des toitures :

Les toitures des nouvelles constructions doivent être :

- Soit à deux versants minimum, dont la pente des éléments principaux sera supérieure ou égale à 40°.
- Soit à la Mansart.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin,
- aux annexes,
- aux garages,
- aux vérandas,
- aux couvertures des piscines,

3. Couvertures des toitures

Les couvertures de toitures des nouvelles constructions seront réalisées en matériaux naturels ardoises, tuiles plates petit modèle, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les matériaux de couverture en matière plastique, métallique ondulés d'aspect brillant, fibre ciment, sont interdits.

4. Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublées ou non de grillage,
- les murs pleins enduits, en brique, en pierre, en terre, ou matériaux similaires d'aspect et de pose
- les murets surmontés ou non de grille.

La teinte des enduits des maçonneries devra se conformer au nuancier joint au présent règlement.

Les teintes pourront s'écarter d'un ton maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier.

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80m. Pour les murs pleins édifiés le long d'une voie cette hauteur ne devra pas dépasser 2m par rapport au niveau de la rue.

La hauteur des piliers ne devra pas excéder 2,50m. Cette règle ne s'applique pas aux porches.

Les résineux sont interdits.

Les plaques de fibre ciment sont interdites.

5. Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article 1 AU-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article 1 AU-13 Espaces libres et plantations

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 1 AU-15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1 AU-16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques est obligatoire.

Chapitre X. Dispositions applicables à la zone 2AUz

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera possible qu'après modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUz-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUz-3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUz-4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUz-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AUz-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUz-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUz-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUz-9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUz-10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AUz-11 Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUz-12 Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUz-13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUz-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 2AUz-15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUz-16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre XI. Dispositions applicables à la zone N

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale n° 52, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 doivent être respectées.

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Le comblement des mares.

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

Dans les secteurs Nh, sont autorisés :

- Les annexes, limitées à 20m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU et une seule fois,
- Les extensions, limitées à 50m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU et une seule fois,
- Le changement de destination des constructions existantes vers l'habitat,
- Les piscines et les terrains de tennis.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Dans toutes les zones naturelles (N, Nh, Ne) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité 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 articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Risque inondation :

- Dans les zones inondables identifiées, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article N-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Dans les secteurs Nh :

Les constructions devront être :

- soit jumelées,
- soit distantes de 2m minimum.

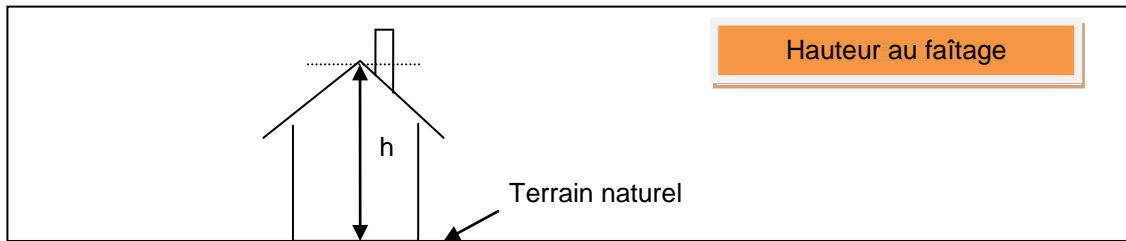
Article N-9 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'unité foncière.

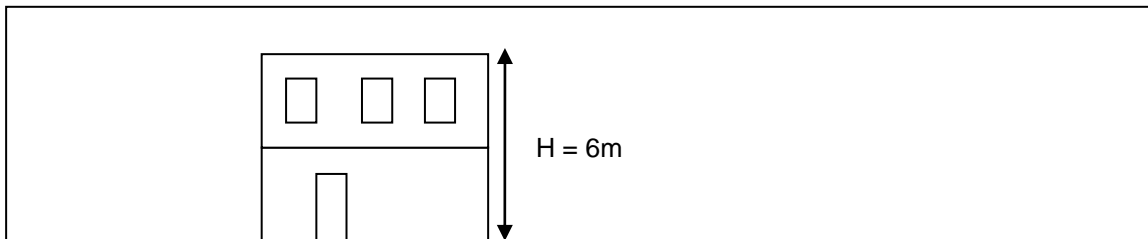
Article N-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures inclus.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Article N-11 Aspect extérieur

1. Dans le secteur Nh :

Éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Se référer à la liste des éléments repérés. Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les murs de façade et pignons :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

2. Dans les zones N, Nh et Ne :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublées ou non de grillage à maille large d'un minimum de 15cm par 15cm.

L'emploi des conifères n'est pas autorisé.

Article N-12 Stationnement

Non réglementé.

Article N-13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre XII. Dispositions applicables à la zone A

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 doivent être respectées.

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares.

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

En zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole¹
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, limitée à 50m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU et une seule fois.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Dans les secteurs Ap sont autorisés :

- Les abris en bois pour animaux, limités à 50m² de surface de plancher et une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU;

¹ Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone.

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Dans les secteurs Ah sont autorisés :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, limitée à 50m² de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU et une seule fois,
- Les annexes des constructions existantes limitées à 20m² de surface de plancher une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU,
- Le changement de destination des constructions existantes vers l'habitat,
- Les piscines et les terrains de tennis.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Dans toutes les zones A (A stricte, Ah, Ap) sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires 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 articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, assainissement des eaux pluviales, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Risque technologique

- Dans les zones soumises à un risque technologique, identifiées dans le plan des contraintes annexé au PLU, les prescriptions de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 et de la circulaire du 4 mai 2007 devront être respectées.

Risque inondation :

- Dans les zones inondables identifiées, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A-4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder à l'assainissement collectif du fait du passage de la canalisation de branchement dans un périmètre de protection d'une cavité souterraine, les constructions pourront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article A-5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

En zone A stricte et Ap :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Dans les secteurs Ah :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

En zone A stricte et Ap :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m.

Dans les secteurs Ah :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Dans les secteurs Ah :

Les constructions devront être soit jumelées, soit distantes de 2m minimum.

Article A-9 Emprise au sol

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'unité foncière.

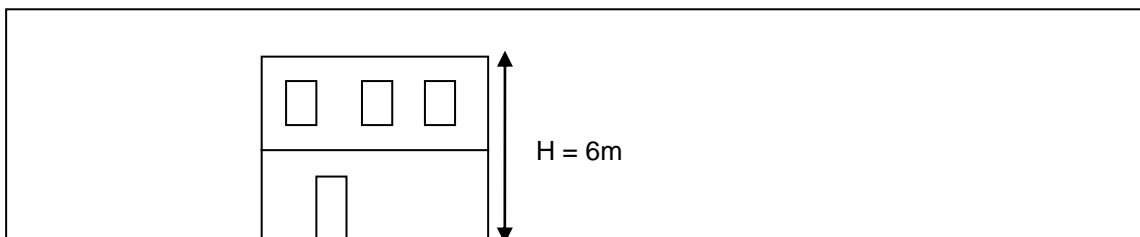
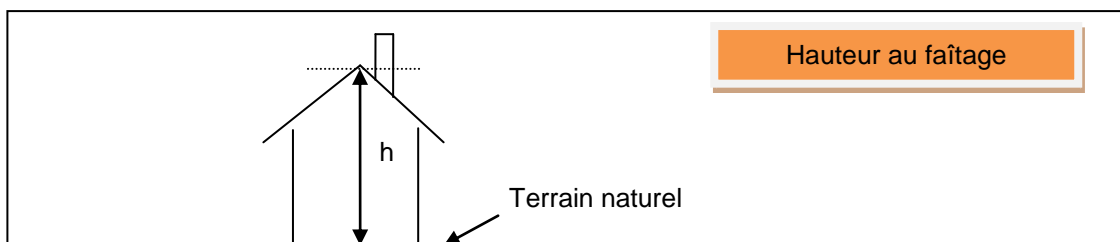
Article A-10 Hauteur maximale des constructions

En zone A stricte :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, tout élément de superstructures inclus.

Dans les secteurs Ah :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructures inclus.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article A-11 Aspect extérieur

1. Bâtiments agricoles en zone Agricole stricte (A) :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure

Les teintes des enduits devront être choisies dans le nuancier joint au présent règlement et pourront s'écarter de 2 tons maximum au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole. En cas de bardage métallique, se référer aux teintes du nuancier joint au présent règlement.

Les bardages et toitures métalliques sont également autorisés.

2. Constructions à usage d'habitation en zone A (habitation de l'exploitant agricole)

Les murs de façade et pignons :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive (maximum 2 tons au-dessus ou en-dessous de ceux présentés dans le nuancier joint au présent règlement). Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Pente des toitures :

Les toitures des nouvelles constructions doivent être :

- Soit à deux versants minimum, dont la pente des éléments principaux sera supérieure ou égale à 40°.
- Soit à la Mansart.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin,
- aux annexes,
- aux garages,
- aux vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux entrepôts non visibles de la rue.

Couvertures des toitures :

Les couvertures de toitures des nouvelles constructions seront réalisées en matériaux naturels ardoises, tuiles plates petit modèle, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les matériaux de couverture en matière plastique, métallique ondulés d'aspect brillant, fibre ciment, sont interdits.

Dans le cas de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à la date d'approbation du PLU, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction existante.

3. Dans les secteurs Ah

Éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Se référer à la liste des éléments repérés. Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les murs de façade et pignons :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

4. Dans toutes les zones A (A, Ap et Ah) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives d'essences locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...) doublées ou non de grillage à maille large d'un minimum de 15cm par 15cm.

L'emploi des conifères n'est pas autorisé.

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article A-12 Stationnement

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Article A-13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Espaces boisés classés

Textes de référence

Articles L113-1 à L113-7 du Code de l'Urbanisme

Définition

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. » (article L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 153 hectares.

Emplacements réservés

N°	Localisation	Références cadastrales	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Hameau de Batigny	ZC 277	630m ²	Protection de la mare	Commune
2	RD 54/Rue de Damville	AM145	1800m ²	Réalisation d'un parking	Commune
3	Voie ferrée	AP127-AL97- ZH105-ZH101- ZH100-ZH81- ZH-60 ZI53	4,3 hectares	Liaisons douces – préservation des continuités écologiques	Commune
4	Rue de Damville	AM146	1745m ²	Accès à la zone de la gare et aménagement de la zone	Commune
5	Carrefour Rue de Jumelles-RD32	ZN100	254m ²	Aménagement du carrefour	Conseil Général
6	Lisière de la forêt d'Ivry	ZD7	1200m ²	Liaison douce entre deux chemins – largeur de 4m	Commune
7	Rue de Dreux	ZE193-191- 189-187 ZH-160-162- 164-166 AI268-288	6330m ²	Liaison douce entre Touvoye et le bourg – largeur de 4m	Commune
8	RD122	ZC1-2-3-4-372	1852m ²	Liaison douce entre Batigny et le bourg - largeur de 4m	Commune
9	Croix Prunelle	ZK8-9 ZM192	1125m ²	Liaison douce – 4m de largeur	Commune
10	Ferrières-Rue du blé	AD135	635m ²	Liaison douce – 4m de largeur	Commune
11	La Justice – RD52	ZO79	900m ²	Espace vert	Commune
12	Route de Neuville et Rue de Mousseaux	AK45-46-47	1311m ²	Aménagement de voirie	Commune
13	RD33	ZC241-237- 238	77m ²	Aménagement de voirie	Commune
14	Rue Jules Ferry	AL45	1050m ²	Agrandissement de l'établissement scolaire	Commune
15	Rue des épinoches	AM115	36m ²	Aménagement de voirie	Commune
16	Rue Jules Ferry	AL 93-94-96- 153-251	9870m ²	Opération de logements	Commune
17	RD n°53 de la gare de Nonancourt à Saint André	ZK 7	3640m ²	Liaison douce – 5m de largeur	Commune
18	Chemin de Paris	ZO n°46-147 et AI n°255	440m ²	Liaison douce – env 6m	Commune