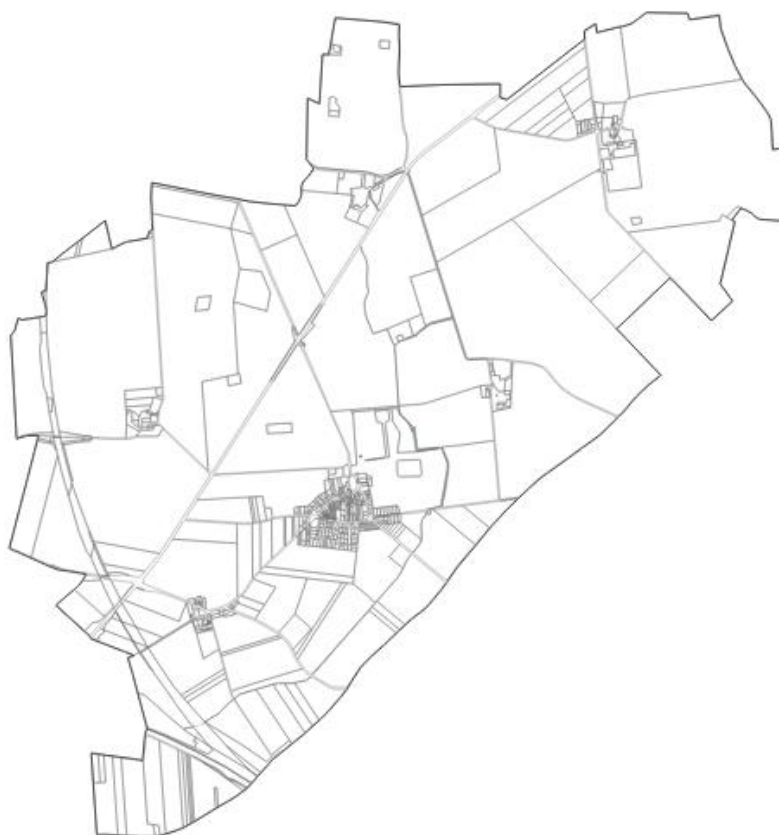


Commune de Crisenoy

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 Règlement modifié



« Vu pour être annexé à la délibération du.....approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.»

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales	page 5
TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine	page 31
Chapitre 1 : zone Ua	page 32
Chapitre 2 : zone Ub	page 44
Chapitre 3 : zone Uc	page 55
Chapitre 4 : zone Ue	page 66
Chapitre 6 : zone Ur	page 70
TITRE III : Dispositions à applicables à la zone à urbaniser	page 75
Chapitre 1 : zone AU	
Chapitre 2 : zone 2AU	page 84
TITRE IV : Dispositions à applicables à la zone agricole	page 86
Chapitre 1 : zone A	
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	page 96
Chapitre 1 : Zone N	
ANNEXES	page 100

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **CRISENOY**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

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

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

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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

1) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'Urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

2) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

3) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

4) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles

vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

5) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

6) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du Cinéma et de l'Image Animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des

véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »,
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU »,
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A »
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N » elles sont regroupées au titre V du présent règlement
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés, au titre de l'article L 151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 113-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
 - Les éléments identifiés au titre de l'art L.151-19 et L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et d'une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015

2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

3- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du 12/10/2009

4- **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

5- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

6- **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable.

Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques et listés en annexe du présent règlement sont protégés. Ils ne peuvent ni être étêtés ni être abattus, sauf si leur état phytosanitaire le nécessite ou pour favoriser la sécurité des biens et des personnes. Dans ce cas, ils seront remplacés par un arbre d'essence équivalente.

Au sein des bandes de protection des rus, définies sur une largeur de 6 m de part et d'autre des cours d'eau, aucune construction ni imperméabilisation des sols n'est admise.

7- **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

8- **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement

concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m².

Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m².

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

9- Articulation entre le PLU et le règlement de copropriété de Marchais de la Croix

Au sein de cette copropriété, les normes du PLU prévalent sur celles du règlement de copropriété. En effet, le règlement de lotissement n'est plus applicable du point de vue du droit public et c'est donc le règlement du PLU qui s'applique dans le cadre de l'instruction du droit des sols.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur le plan de zonage.

LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

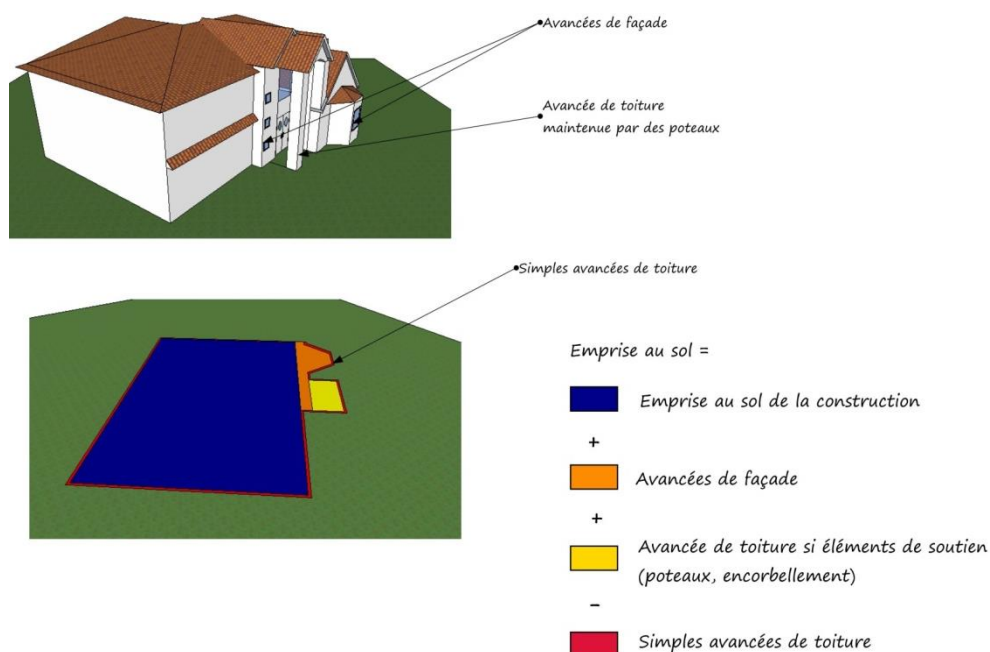
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

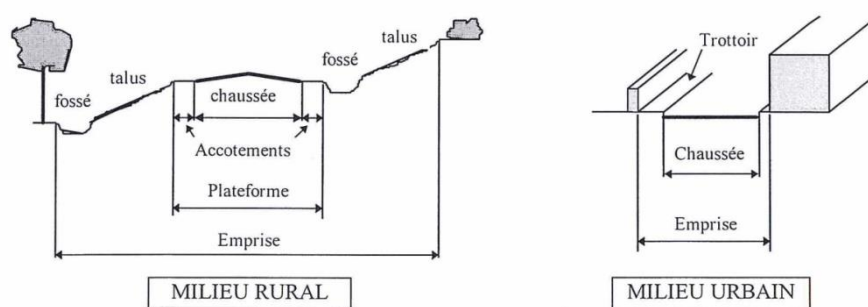
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HAUTEUR TOTALE

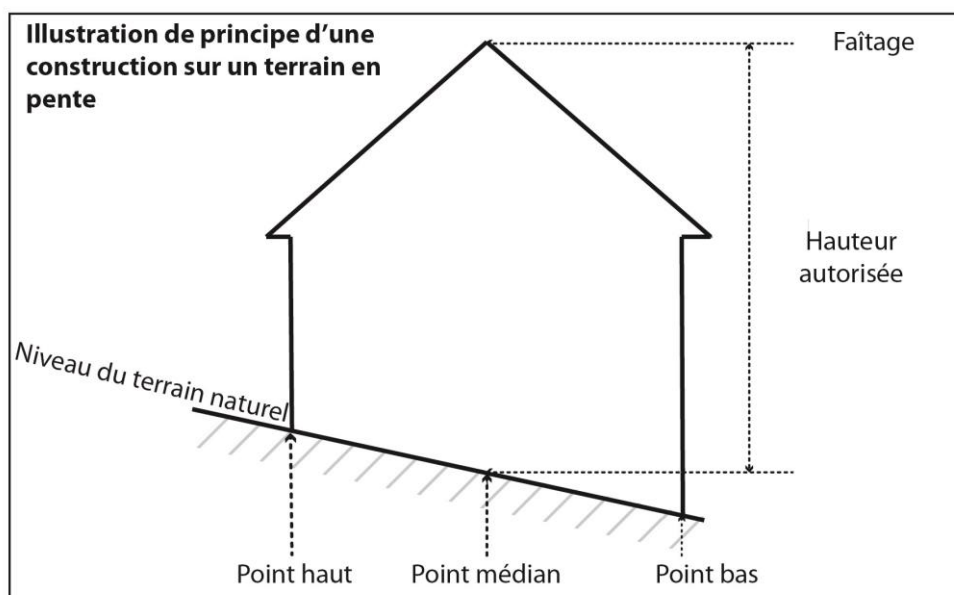
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au point médian.



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

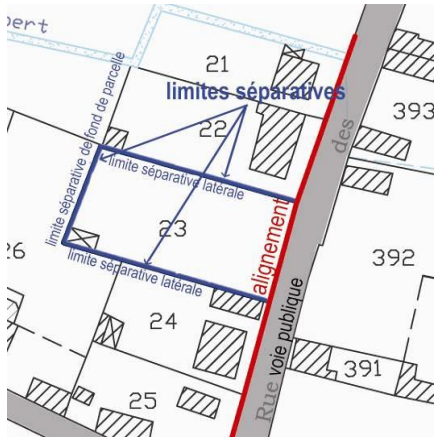
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

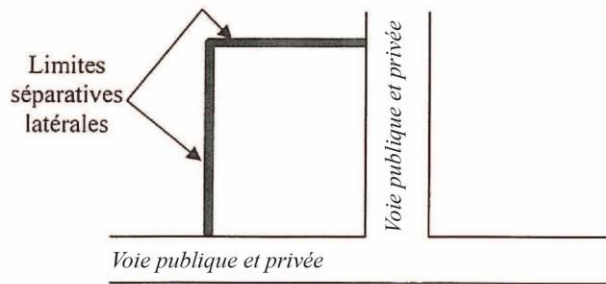


Fig 1

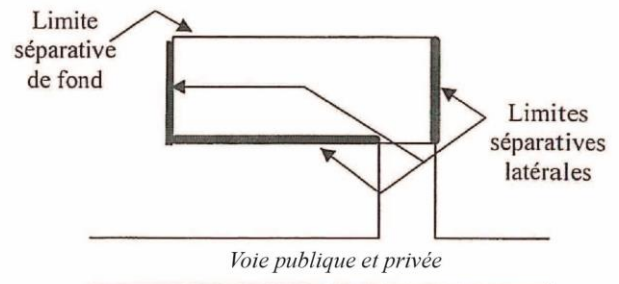


Fig 2

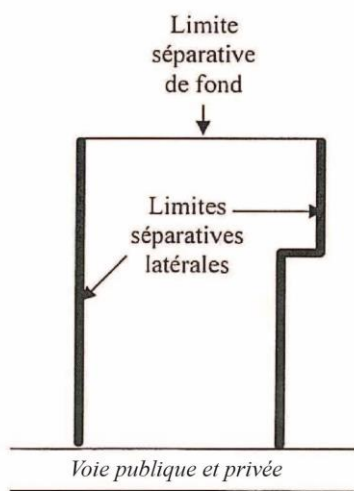


Fig 3

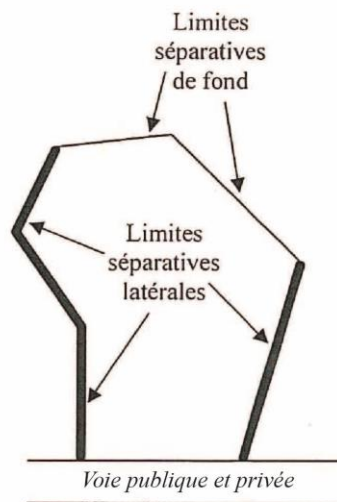


Fig 4

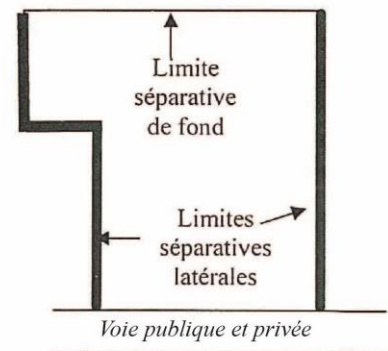


Fig 5

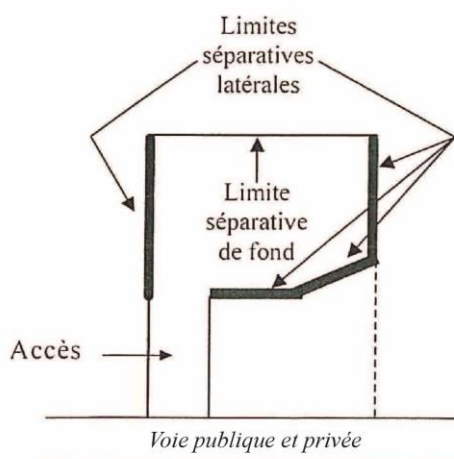


Fig 6

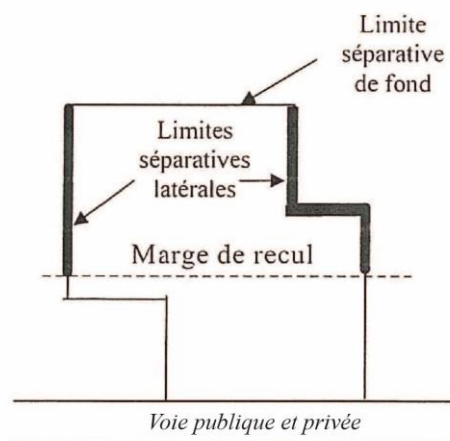


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

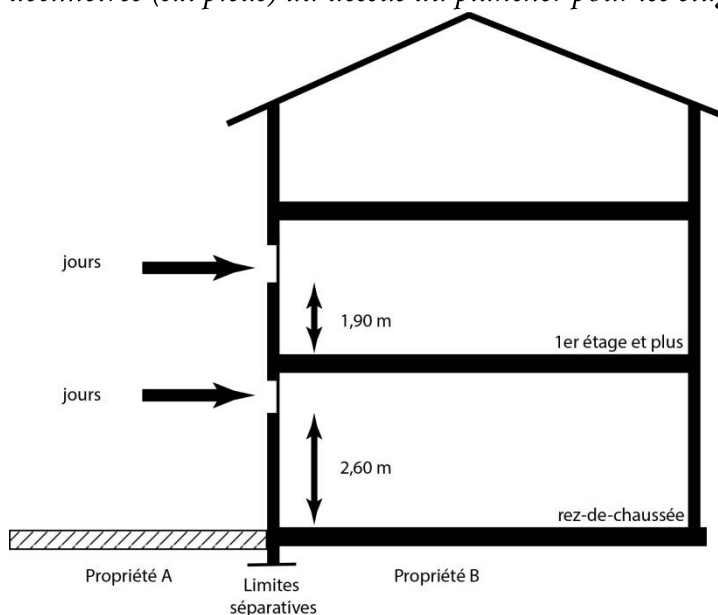
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

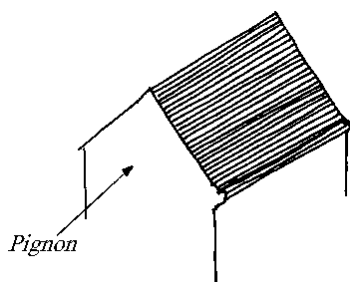
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

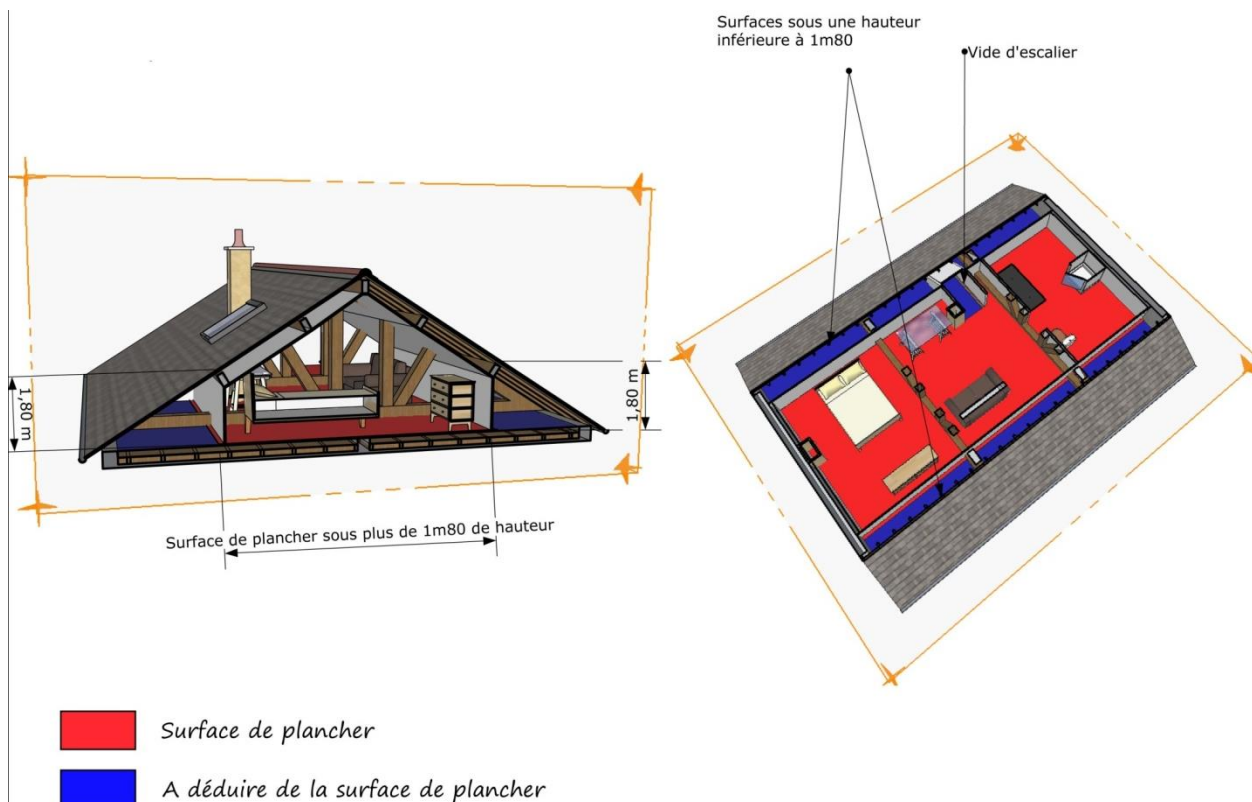
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

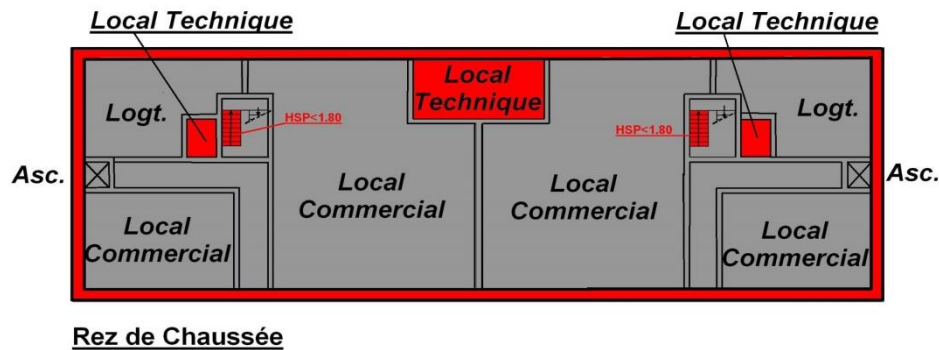
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

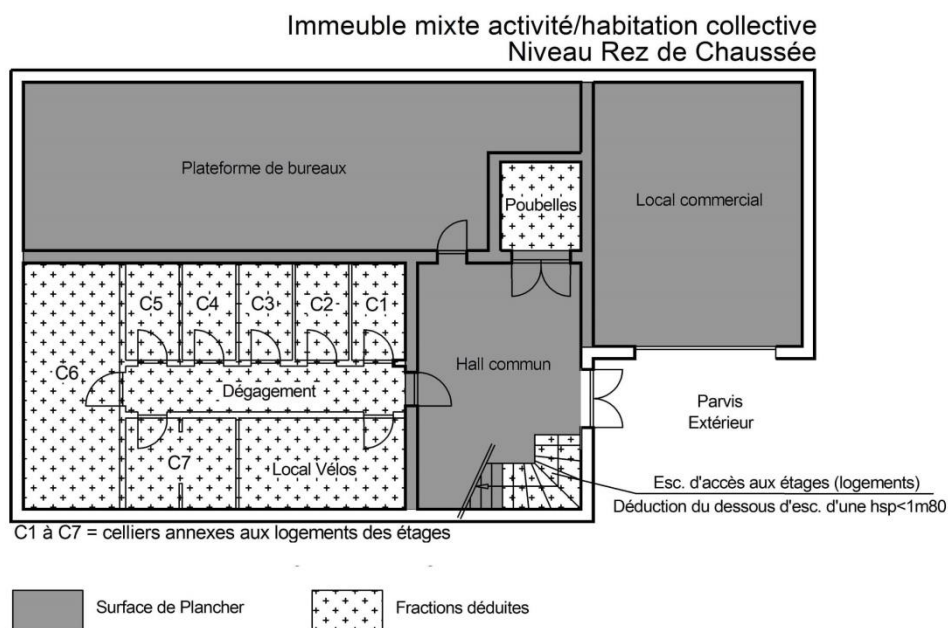


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;



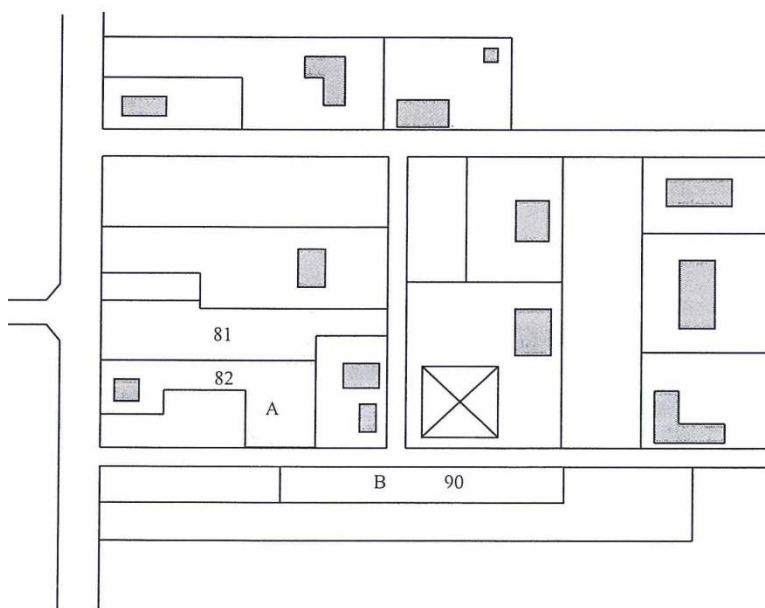
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

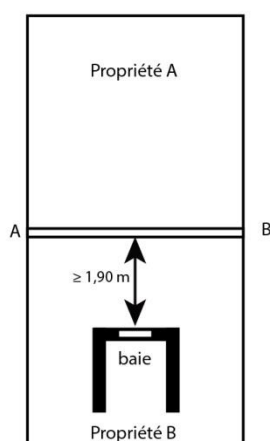
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

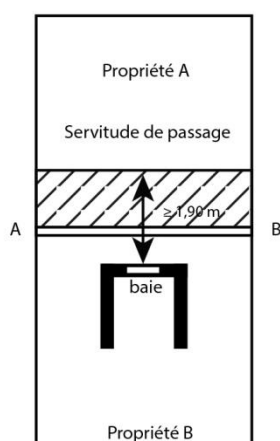
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

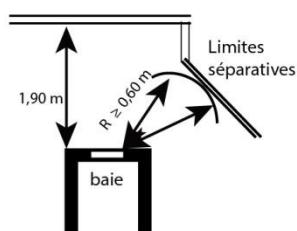
La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



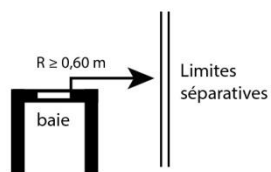
VUE DROITE



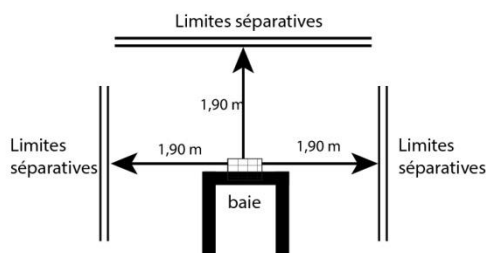
VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE



VUES OBLIQUES



VUES PAR COTE



VUES AVEC TERRASSE

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ua correspond à la partie agglomérée ancienne du village de Crisenoy.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du 12/10/2009
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du l'article 151-23, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone Ua : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de divisions de propriété.

Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les bâtiments d'activités d'une surface de plancher supérieure à 150 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ua 2.
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,...) de toute nature
- Les sous-sols sont interdits

Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua1 et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- Les constructions, les installations techniques, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles U 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.151-23 CU identifiés au plan de zonage, seuls sont autorisés :

- les piscines et bassins
- les annexes non accolées à la construction principale existante (garage, abris, remise,...) dans la limite d'une emprise globale cumulée de 50 m² et d'une hauteur maximale de 5 m
- les changements de destination ainsi que les extensions des habitations présentes dans la zone Ua (dans la limite d'emprise de 30% de ces constructions existantes) et sans création de nouveaux logements
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Ua 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, existante à la date d'approbation du présent PLU.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. Elle devra comporter une largeur minimale de 3,5 m.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

Ua 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire.

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

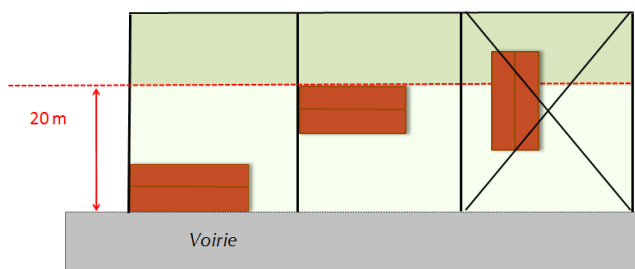
Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 20 m, mesurée à partir de la limite d'emprise publique ou de l'alignement

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui ne sont pas des pièces de vie ou de travail, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m au faîtage, dans la limite d'une emprise globale cumulée de 50 m².



De plus dans le cadre d'une implantation en retrait, une continuité visuelle sera à maintenir par l'édification d'un mur de clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article Ua 11.

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

- Aux changements de destination ainsi qu'aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, et sans création de nouveaux logements

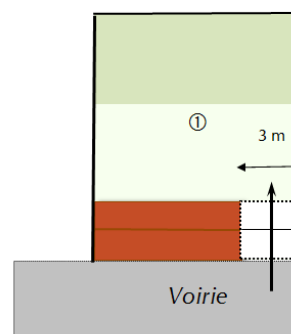
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, et sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone Ua.

Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 20 m de constructibilité par rapport à l'alignement, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

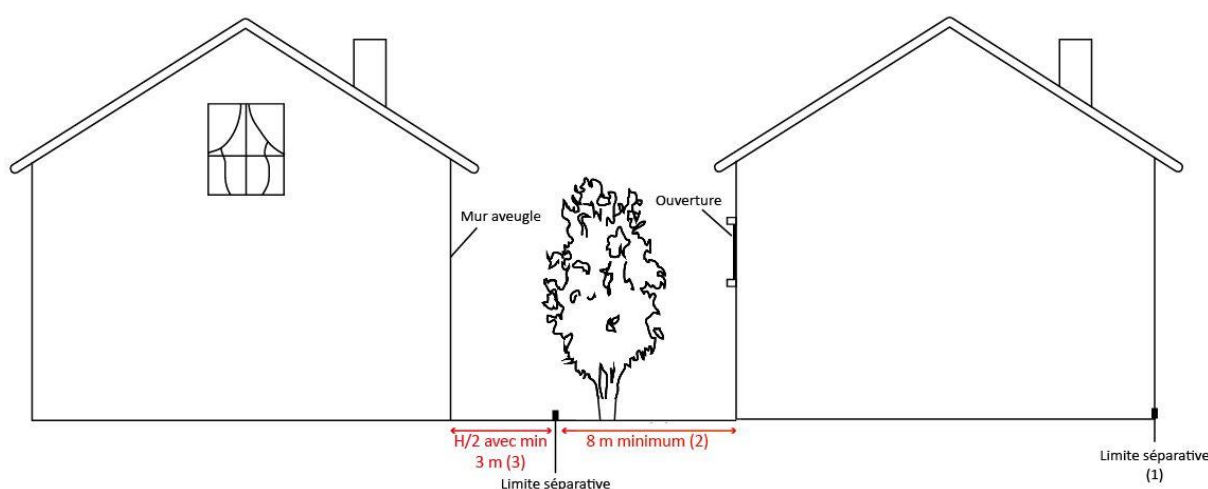
D'une manière générale l'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que pour les constructions en façade sur rue soit réalisé un accès automobile (passage couvert,...) d'une largeur minimum de 3 m. ①

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions autorisées (annexes, extensions) pourront s'implanter en limite sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et 3 m à l'égout du toit.



Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux limites de fond de parcelle, où les constructions observeront obligatoirement un recul minimum de 3 m
- A l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m

Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Ua 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser :

- 50 % pour les habitations (annexes comprises),
- Pour les autres destinations autorisées, aucune emprise maximale n'est exigée, toutefois une emprise suffisante devra être réservée sur le terrain pour la gestion et le traitement des eaux d'assainissement et des eaux pluviales.

Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est limitée à :

- Habitations : R+1 +combles avec un maximum de 8 m au faitage.
- Annexes à l'habitation : 5 m au faitage
- Bâtiment d'activités : 6 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A une construction édifiée en continuité d'une construction voisine existante d'une hauteur supérieure où la hauteur de la construction édifiée pourra se rapprocher de la construction voisine.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions, extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades traditionnelles existantes

Préservation des éléments bâtis et naturels identifiés conformément aux dispositions des articles L.153-19 et L.153-23

- Les éléments naturels (jardins, vergers, arbres remarquables, ...) devront faire l'objet d'une autorisation dès l'instant où leur destruction, aménagement, suppression serait envisagée

- Les éléments bâtis identifiés devront respecter les caractéristiques architecturales et les matériaux du bâti existant dès l'instant où des travaux d'aménagement, de réfection, d'extension seraient envisagées au droit de ces constructions.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

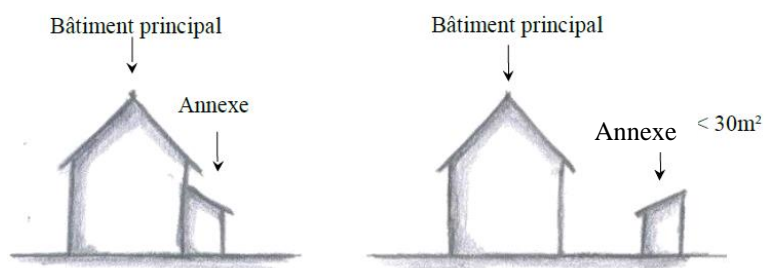
- Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte. Le niveau de plancher habitable inférieur ne peut dépasser une hauteur de 0,5 m par rapport au terrain naturel.

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les extensions et annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les annexes (isolées ou non) peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

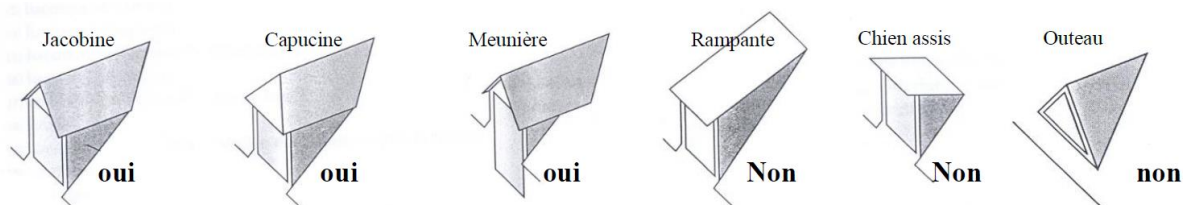


- Les toitures à la Mansart sont interdites

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- La création de chiens assis et d'outaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

- Les châssis de toit devront être de proportions plus hautes que larges.

- Les fenêtres en façade ou en pignon seront de proportions verticales, avec une largeur n'excédant pas $\frac{3}{4}$ de la hauteur ;
- Elles devront par ailleurs être soulignées par un encadrement d'une largeur de 10 cm au minimum réalisé au choix par :
 - une différence de relief avec l'enduit de façade
 - une différence de nuance colorée
 - une différence de granulométrie de l'enduit

Les volets roulants sont autorisés si leurs coffrets ne sont pas situés à l'extérieur de la construction (pose intérieure).

Les teintes choisies pour les volets battants doivent s'intégrer à l'environnement bâti.

Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : tuile plate vieillie. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les annexes et bâtiments édifiés au-delà de la bande de 20 m en façade sur rue pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquant pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, ...

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'imitation de fausse brique, faux bois, briques de parement est interdit.
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits ou peintures seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel, les teintes trop criardes sont proscrites.

-Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (jeux de maçonneries polychromes, listels, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Clôtures :

- En façade sur rue les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m en limite séparative et 1,80 m en façade sur rue** (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue les clôtures doivent être composées

- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement, doublé ou non d'un festonnage de la même teinte,
- Ou de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.
- Les portails seront ajourés.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- de murs pleins enduits
- de grillage, de panneaux occultant reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre de deux terrains de hauteur différente

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement,
- En outre, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions de plus de 2 logements, un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement pour 3 logements).

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces et artisanat

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs
 - Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges,...) 1 place pour 8 à 12 élèves
- Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- Une part de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. Cette part est fixée à :
 - 50 % au moins si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m²
 - 30 % au moins si la superficie de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000 m²
 - 20 % au moins si la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale à 500 m².
- Tout projet de construction, devra nécessairement être accompagné d'un traitement paysagé adapté, comprenant au moins 2 arbres de haute tige
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Au sein des espaces végétalisés identifiés au sein des documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés en nombre équivalent dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sans objet

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

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ub correspond à la partie agglomérée, en continuité de la trame bâtie ancienne du village, moins dense que le centre ancien du village.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du 12/10/2009
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du l'article 151-23, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone Ub : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de divisions de propriété.

Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les bâtiments d'activités d'une surface de plancher supérieure à 150 m²

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,...) de toute nature
- Les sous -sols sont interdits

Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub1, qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- Les constructions, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles Ub 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.151-23 CU identifiés au plan de zonage, seuls sont autorisées :

- Les piscines et bassins Les annexes non accolées à la construction principale existante (garage, abris, remise,...) dans la limite d'une emprise globale cumulée de 50 m² et d'une hauteur maximale de 5 m au faîtage.
- Les changements de destination ainsi que les extensions des habitations présentes dans la zone Ub (dans la limite d'emprise de 30% de ces constructions existantes) et sans création de nouveaux logements
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Ub 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, existante à la date d'approbation du présent PLU et d'une largeur minimale de 3,5 m

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. Elle devra comporter une largeur minimale de 3,5 m.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...).

Ub 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

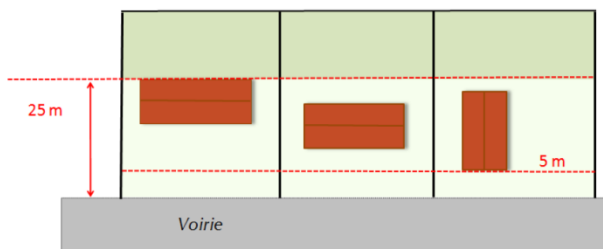
Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 25 m mesurée à partir de la limite d'emprise publique ou de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui ne sont pas des pièces de vie ou de travail, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m dans la limite d'une emprise globale cumulée de 50 m².



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, qui pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.
- Aux changements de destination ainsi qu'aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, et sans création de nouveaux logements
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, et sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone Ub.

Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

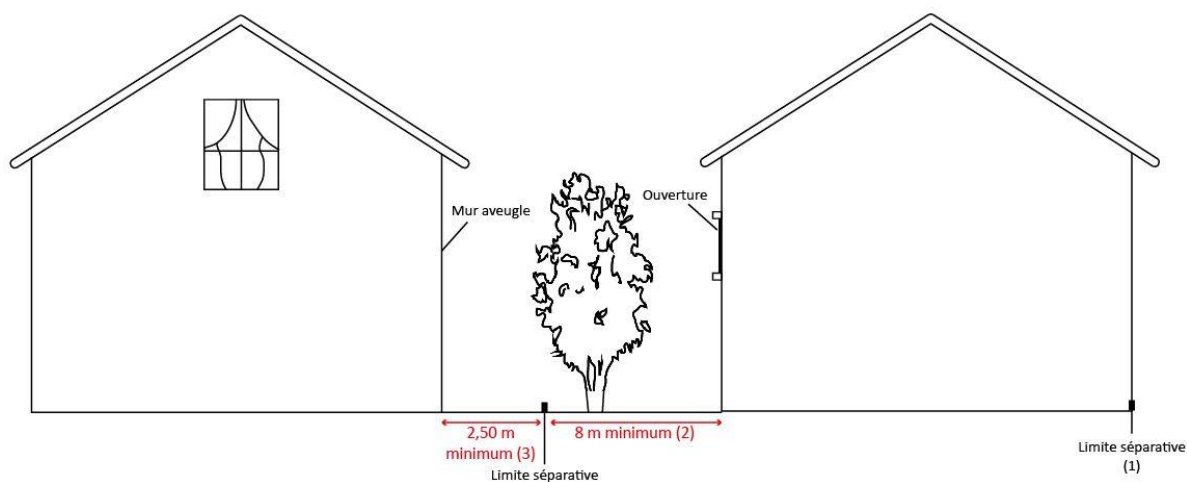
Dans la bande de 5 à 25 m de constructibilité par rapport à l'alignement les constructions peuvent s'implanter :

- Au plus sur une des deux limites séparatives latérales
- Soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales

Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions autorisées (annexes, extensions) pourront s'implanter en limite sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et 3 m à l'égout du toit.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle, où les constructions observeront obligatoirement un recul minimum de 3 m
- A l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m

Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Ub 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone, annexes comprises.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Ub 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est limitée à :

- Habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 8 m au faitage.
- Annexes à l'habitation : 5 m au faitage
- Bâtiment d'activités : 6 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions, extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

- Les architectures étrangères à la région (mas provençal, chalet, ...) sont interdites

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

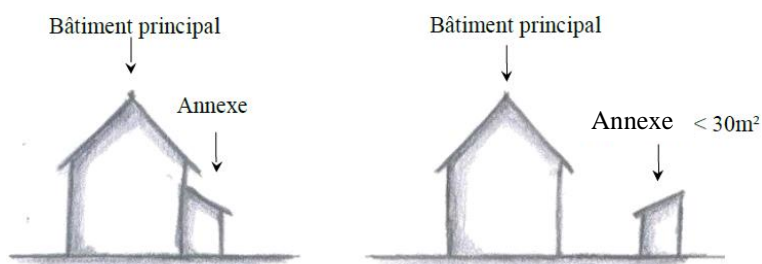
Forme :

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, y compris les pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les extensions et annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

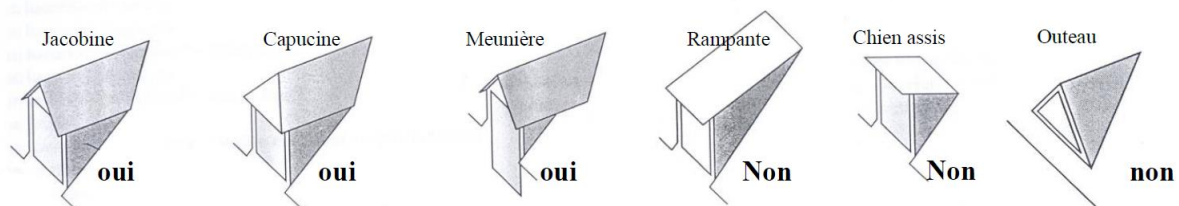


- Les toitures à la Mansart sont interdites

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les annexes, et bâtiments édifiés au-delà de la bande de 25 m en façade sur rue pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées,...) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'imitation de fausse brique, faux bois, briques de parement,
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits ou peintures seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel, les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façade (bardages...) seront soit d'une tonalité similaire, soit en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- **La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m en limite séparative et 1,80 m en façade sur rue** (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue les clôtures doivent être composées :

- Ou d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement, doublé ou non d'un festonnage de la même teinte
- Ou de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

Les portails seront obligatoirement ajourés.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- De murs pleins enduits (ou à pierre vue) recouverts d'un chapeutage en tuile

- De grillage, de panneaux occultant reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limitée à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre de deux terrains de hauteur différente

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement requis pour les logements est le suivant :

- Deux places par logement. En outre, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions de plus de 2 logements, un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement pour 3 logements).

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces et artisanat

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges,...) 1 place pour 8 à 12 élèves

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Ub 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- Une part de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. Cette part est fixée à :

- 50 % au moins si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m²
- 30 % au moins si la superficie de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000 m²
- 20 % au moins si la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale à 500 m².

Tout projet de construction, devra nécessairement être accompagné d'un traitement paysagé adapté, comprenant au moins 2 arbres de haute tige

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

- Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés au sein des documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés en nombre équivalent dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sans objet

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

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Uc correspond au hameau des Bordes.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du 12/10/2009
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du l'article 151-23, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone Uc : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de divisions de propriété.

Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les bâtiments d'activités d'une surface de plancher supérieure à 150 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ua2.
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,..) de toute nature

Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Uc1, qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- Les constructions, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles Uc5, 6, 7, 8, 9 et 10 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.151-23 identifiés au plan de zonage seuls sont autorisées :

- les piscines et bassins
- Les annexes non accolées à la construction principale existante (garage, abris, remise,...) dans la limite d'une emprise globale cumulée de 50 m² et d'une hauteur maximale de 5 m au faîtage.
- Les changements de destination ainsi que les extensions des habitations présentes dans la zone Uc (dans la limite d'emprise de 30% de ces constructions existantes) et sans création de nouveaux logements
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Uc 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, existante à la date d'approbation du présent PLU.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. Elle devra comporter une largeur minimale de 3,5 m.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...).

Uc 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4) Autres réseaux

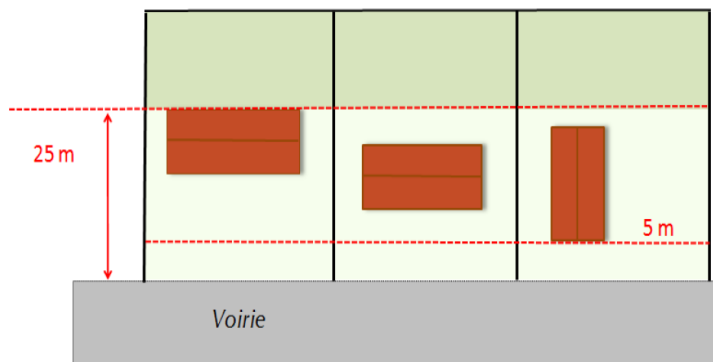
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 25 m mesurée à partir de la limite d'emprise publique ou de l'alignement.



Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui ne sont pas des pièces de vie ou de travail, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m, dans la limite d'une emprise globale cumulée de 50 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux services publics et d'intérêt collectifs, qui pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.
- Aux changements de destination ainsi qu'aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, et sans création de nouveaux logements
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone Uc.

Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

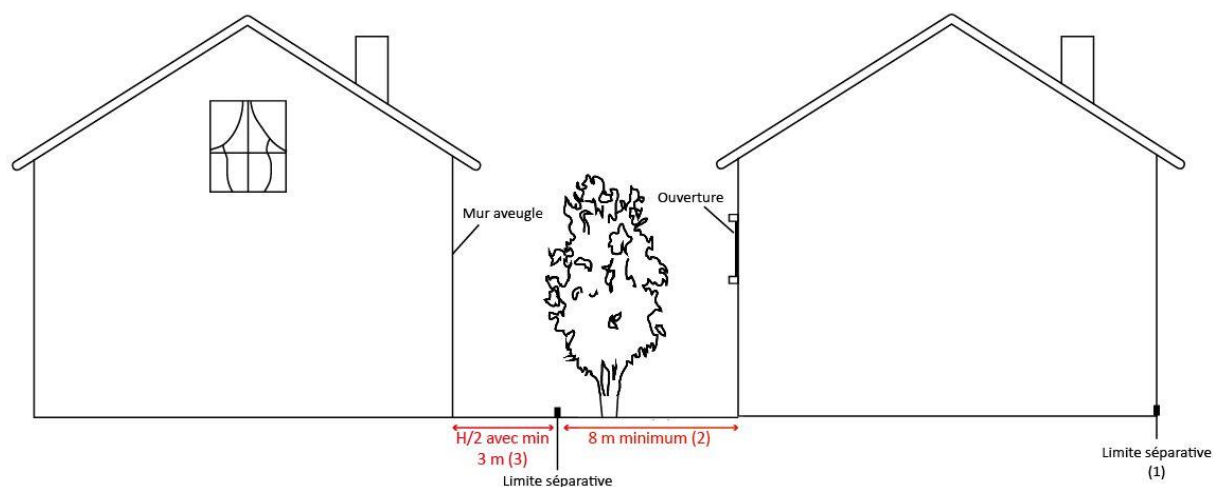
Dans la bande de 5 à 25 m de constructibilité par rapport à l'alignement les constructions peuvent s'implanter :

- Au plus sur une des deux limites séparatives latérales
- Soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales

Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions autorisées (annexes, extensions) pourront s'implanter en limite sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et 3 m à l'égout du toit.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux limites de fond de parcelle, où les constructions observeront obligatoirement un recul minimum de 3 m
- A l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m

Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Uc 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone, annexes comprises.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Uc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est limitée à :

- Habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 8 m au faitage.
- Annexes à l'habitation : 5 m au faitage
- Bâtiment d'activités : 6 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions, extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

- Les architectures étrangères à la région (mas provençal, chalet, ...) sont interdites
 - Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

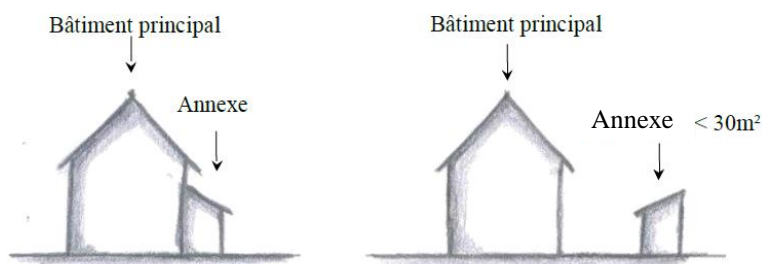
Forme :

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum et présenter une seule ligne de faitage par volume. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

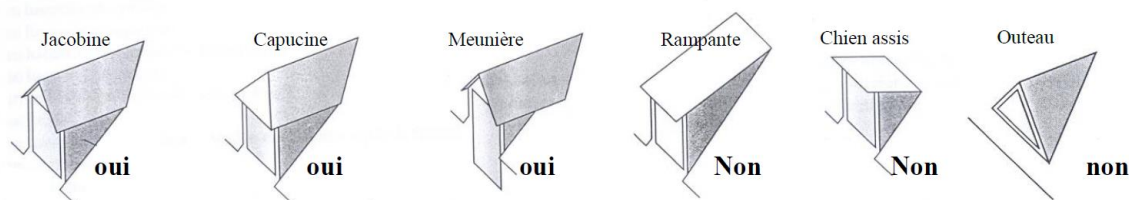
De même les annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².



- Les toitures à la Mansart sont interdites
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.
- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront le plus possible se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie dans les nuances de rouge à brun. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les annexes et bâtiments édifiés au-delà de la bande de 20 m en façade sur rue pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire.
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquant pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, ...

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'imitation de fausse brique, faux bois, briques de parement,
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits ou peintures seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel, le blanc et les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façade (bardages...) seront soit d'une tonalité similaire, soit en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige)

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- **La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m en limite séparative et 1,80 m en façade sur rue** (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue les clôtures peuvent être composées :

- d'éléments métalliques ou en bois, reposant sur un mur de soubassement, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte
- ou de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

Les portails seront obligatoirement ajourés.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre de deux terrains de hauteur différente
- de panneaux en bois

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Uc 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de place de stationnement requis pour les logements est le suivant :

- Deux places par logement, par tranche de 100 m² de surface de plancher, dont une couverte
- Une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher est à créer pour les habitations comportant une surface de plancher > 100m².
- En outre, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions de plus de 2 logements, un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement pour 3 logements).

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces et artisanat

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs
 - Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges,...) 1 place pour 8 à 12 élèves
- Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Uc 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- Une part de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. Cette part est fixée à :
 - 50 % au moins si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m²
 - 30 % au moins si la superficie de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000 m²
 - 20 % au moins si la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale à 500 m².
- Tout projet de construction, devra nécessairement être accompagné d'un traitement paysagé adapté, comprenant au moins 2 arbres de haute tige
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Pour des espaces végétalisés identifiés au sein des documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés en nombre équivalent dans le cas de leur suppression ou déplacement par des essences de haute tige.

Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sans objet

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

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ue est un espace spécifique qui comprend l'emprise de la salle des fêtes communale

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue2

Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements de la collectivité et des services publics et d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires aux activités de sports et de loisirs.

Ue 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie public ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, existante à la date d'approbation du présent PLU.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Ue 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies et emprises
 - soit en respectant un retrait minimum de 1 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementée

Ue 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ue 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée

Ue 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Une architecture contemporaine peut être envisagée sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre urbain et naturel environnant.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

Ue 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementé

Ue 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementé

Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Sans objet

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

- Sans objet

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ur est un espace spécifique qui correspond aux emprises de l'autoroute A5 et de la ligne LGV

Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

La zone Ur est concernée par des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (zones humides reconnues et espaces à dominante humide), indiquées au règlement graphique et identifiées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

Ur 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations non liées à la gestion de la voirie autoroutière et du réseau ferré sont interdites.

Ur 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès l'instant où elles sont liées à l'activité autoroutière ou ferroviaires et aux besoins des usagers de l'autoroute et notamment :

- Les constructions, installations et équipements
- les commerces et services

- les installations, travaux et aménagements (affouillements, exhaussement,...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions et installations à vocation d'accueil du personnel (y compris le logement du personnel) dès l'instant où une présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification, de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Ur 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Non réglementé

Ur 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place

3) Eaux pluviales

- Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords spécifiques.

Ur 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

Ur 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m de l'alignement des voies, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques spécifiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ur 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

Ur 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementée

Ur 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ur 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée

Ur 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementée

Ur 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementée

Ur 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementée

Ur 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementée

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

- Non réglementé

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

- Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement globale dont la mise en œuvre devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de divisions de propriété.

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les activités commerciales ou de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m², sous réserve de l'absence de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,..) de toute nature
- Les sous -sols sont interdits

1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Tout projet à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier en termes de maillage de voirie et de traitement des abords du site. La zone fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Toute opération d'aménagement devra conduire à la réalisation d'un ratio compris entre de 11 et 13 logements à l'hectare.
- L'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à la démolition de l'ensemble des constructions existantes conformément aux dispositions de l'article R.151-34 3°
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie public ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Ces accès seront réalisés en accord avec le service gestionnaire de voirie.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. En particulier, si une voie est réalisée, elle comportera une largeur d'emprise minimale de 6,50 m et comprendra au moins un cheminement piéton aux normes en vigueur.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement,...).

1AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet sauf impossibilité technique. Dans le cas où le traitement n'est pas possible à l'échelle du terrain de l'opération, les dispositions propres au traitement des eaux pluviales définies par le zonage d'assainissement seront à respecter.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement, adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies publiques, conformément aux dispositions prévues dans le document des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle, où les constructions observeront obligatoirement un recul minimum de 3 m
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 20 m².

1AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone, annexes comprises.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est limitée à :

- Habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 8 m au faitage.
- Annexes à l'habitation : 5 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

- Les architectures étrangères à la région (mas provençal, chalet, ...) sont interdites

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

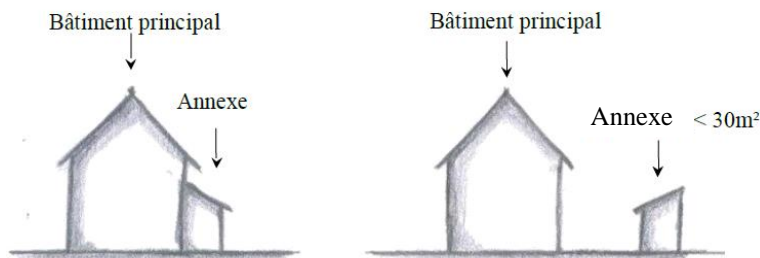
Forme :

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, y compris les annexes pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les extensions et annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les annexes (isolées ou non) peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

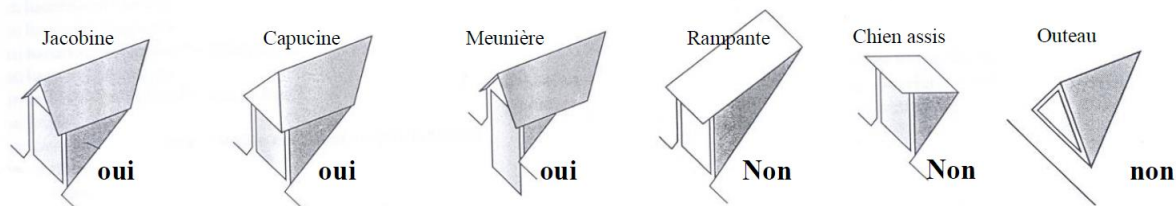


- Les toitures à la Mansart sont interdites

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les annexes pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées,...) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'imitation de fausse brique, faux bois, briques de parement,
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits ou peintures seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel, les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façade (bardages...) seront soit d'une tonalité similaire, soit en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige)

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- **La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m en limite séparative et 1,80 m en façade sur rue** (élément de composition et de portail exclus).

En façade sur rue les clôtures doivent être composées :

- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement, doublé ou non d'un festonnage de la même teinte
- Ou de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

Les portails seront obligatoirement ajourés.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- De murs pleins enduits (ou à pierre vue) recouverts d'un chapeutage en tuile
- De grillage, de panneaux occultant reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre de deux terrains de hauteur différente

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

1AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement requis pour les logements est le suivant :

- Deux places par logement dont une couverte
- En outre, il sera prévu 0,75 places visiteurs par logement.

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

1AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet d'aménagement ou de construction devra prévoir la réalisation d'espaces verts.- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte. Au moins la moitié de ces arbres à planter seront de type rosacé (fruitiers).

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». En particulier, l'aménageur devra réaliser une haie fleurie d'essences locales en limite Ouest de la zone, et paysager la marge de recul par rapport à la rue des Noyers.

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

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

- Tout projet d'aménagement et de construction devra veiller à intégrer des dispositifs susceptibles d'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques, notamment ne ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'implantation des constructions, ...

En particulier, les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune, à vocation principale d'habitat. Elle peut également accueillir des activités économiques compatibles avec la proximité des habitations.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que les conditions d'une viabilisation effective de cette zone auront été mises en place, et à la réalisation d'une opération d'aménagement dont la mise en œuvre devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

2AU 3 à 2AU 16

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne le classement au titre des routes à Grande Circulation de l'autoroute A5 et de la RN36.

La zone A est concernée par des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (zones humides reconnues et espaces à dominante humide), indiquées au règlement graphique et identifiées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

La zone A est concernée par le passage d'infrastructures de transport d'hydrocarbures liquides et/ou gazeux. Des prescriptions spécifiques en matière de travaux, aménagements, constructions et installations s'appliquent aux abords de ces ouvrages.

La zone A est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche.

Elle comprend le secteur **Ap**, relatif à l'emprise de l'ancien château de Crisenoy, qu'il convient de préserver pour des raisons archéologiques.

Elle comprend conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, des constructions où sont autorisés des changements d'affectation non liés à l'activité agricole.

Elle comprend conformément à l'article L.151-12 des emprises identifiées au plan de zonage qui couvrent des espaces à vocation d'habitation. Ces espaces sont identifiés sous l'appellation **Ah**.

Elle comprend conformément aux dispositions de l'article L.151-13 des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, où certaines constructions peuvent être autorisées.

- un secteur Aa relatif à des emprises où une activité économique autre qu'agricole s'effectue (salle de réception de Champigny, et emprise de la Ferme de Genouilly où une activité commerciale se développe en complément de l'activité de production agricole (pépinière et espace de vente)

- un secteur Ax qui correspond à l'emprise de la plateforme de l'ancien forage pétrolier, reconverti en espace de formation pour ce type d'activité

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2.

Concernant les espaces à dominante humides et les zones humides identifiées au sein des documents graphiques sont interdits :

- Tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologiques des zones humides
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eaux artificiels
- Le drainage, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone autres que ceux mentionnées ci-après

Concernant les zones humides avérées (classes 2), la DRIEE a indiqué la possibilité de revoir leurs limites, voire leur caractère humide sous réserve de procéder à un diagnostic zones humides à faire valider par la mairie (en lien avec les services de l'État). Pour ce faire, il convient de suivre les protocoles décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités
- Dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11, les changements de destination suivants s'ils sont liés ou non à l'exploitation agricole :
 - Pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles, y compris le logement du gestionnaire
 - Dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)
 - Pour l'extension des logements existants sans création de nouveau logement
 - Pour la création de salle de réception, d'espaces culturels,...
- Les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

Par ailleurs en secteur Ap

- Aucune construction n'est autorisée

Au sein des espaces identifiés en Ah sont autorisés, conformément aux dispositions de l'article L.151-12

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50 m².
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les dispositifs d'assainissement autonome

Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées conformément à l'article L.151-13 sont autorisés :

Secteur Aa

- Les installations, travaux et extensions des constructions existantes nécessaires au développement des activités de commerces et de services.

En secteur Ax sont autorisés

- Les installations et constructions nécessaires au développement de cette activité de formation, sous réserve du caractère temporaire de ces installations.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Zone A

Les dispositions de l'article L.111-6 du code de de l'urbanisme restent applicables à l'ensemble de la zone et des secteurs

- les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul est porté à :

- 20 m par rapport aux limites d'emprise de la RN 36 et de la ligne LGV
- 50 m par rapport aux limites de l'autoroute A5

En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation agricole, ils seront implantés conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme

Secteurs Ah, Ap et Ax

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 5 m des voies et emprises publiques

- Les extensions des constructions existantes pourront s'implanter en continuité de l'existant ou en retrait.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone A

- Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
 - en limite séparative
 - dans le cas d'une implantation en limite avec une zone urbaine ou à vocation d'habitat (Ua, Ub, Uc, AU) un recul minimum de 10 m sera à respecter

Secteurs Ah et Ax

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ($R=H/2$)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Non réglementé

A 9 EMPRISE AU SOL

Zone A et secteur Ap

- Non réglementée

Pour les autres secteurs une emprise au sol maximale est définie :

- Aa: 20 %
- Ah: 50%
- Ax: 20%

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 12 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs)

Secteurs Aa, Ah et Ax

- La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 m au faîtage
- 3 m au faîtage pour les abris de jardins
- Pour les extensions des constructions existantes la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction initiale

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

Zone A

Bâtiments d'activités :

Matériaux et couleurs

- Les bardages seront teintés ton mat,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Secteur Aa, Ah et Ax

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils constituent la continuité d'un mur préexistant

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

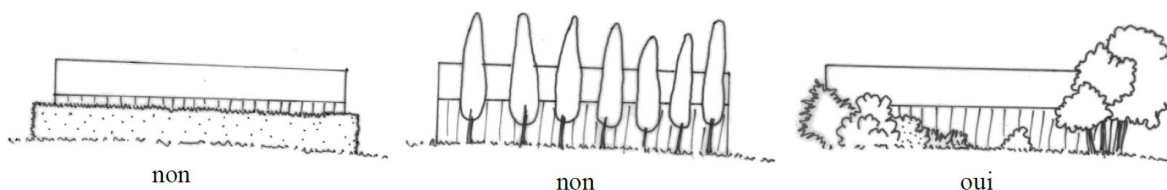
Secteur Aa :

Le stationnement devra être défini en cohérence avec les capacités d'accueil des sites

- 1 place par chambre créée
- 1 place pour 10 m² de salle de réception

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage
- Les essences locales sont les seules autorisées
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Sans objet

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : La zone N correspond à certains espaces naturels à préserver et à des espaces communaux spécifiques ou certains types d'occupation des sols sont spécifiquement autorisés :

- secteur Ne : relatif à l'emprise de la station d'épuration
- secteur Nl : relatif aux équipements communaux de sports (terrains de sport)

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Par ailleurs en secteur Nl sont autorisés

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements de la collectivité
- Les constructions et installations nécessaires à toutes activités sportives, de loisirs, culturelles ou sociales ouvertes au public.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur en Ne sont autorisés

- les constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires à la gestion et au traitement des eaux usées

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie non ouverte à la circulation automobile

2) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété

N 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximale n'est définie pour la zone.

Pour les autres secteurs une emprise au sol maximale des constructions est définie :

- Nl: 5 %
- Ne : 50%

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m au faîtage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche.

N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales seront à privilégier.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

ANNEXES

Annexe : arbres protégés

Arbre protégé n°1



Marronnier, Vert Saint Père

Arbre protégé n°2



Chêne, Vert Saint Père

Arbre protégé n°3



Cèdre, rue des Buttes

Arbre protégé n°4 :



Cèdre, rue des Noyers

Arbre protégé n°5 :



Noyer, rue Chanteloup

Liste des végétaux recommandés