

La Boissière - École



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4-4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :



Sommaire

Cadre réglementaire.....	2
Dispositions générales.....	3
Dispositions applicables aux zones U et Uh	7
Dispositions applicables à la zone Ue.....	18
Dispositions applicables à la zone Ux	24
Dispositions applicables à la zone 2AU	33
Dispositions applicables aux zones A	36
Dispositions applicables aux zones N	47

Cadre réglementaire

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

1. la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
2. la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
3. la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
4. la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
5. la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
6. la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
7. la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
8. la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
9. l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
10. le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
11. la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
12. la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages...

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R123-1 ancien et R123-14-1 ancien du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de **la commune de La Boissière-Ecole**.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivant et R111-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Île-de-France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier – 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage 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 ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaire riverain d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

7. **En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :**
 - d'un lotissement ;
 - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;**les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.**
8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h ancien du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-8 e ancien du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

Article R123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement graphique délimite :

1. *la zone U vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs ou de services publics ;*
2. *la zone Ue vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics ;*
3. *la zone Uh vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs ou de services publics sur le hameau de La Gâtine ;*
4. *la zone Ux vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt et aux équipements collectifs ou de services publics.*

Article R123-6 ancien du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Le règlement graphique délimite :

1. *la zone 2AU à urbaniser à long terme et vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs ou de services publics.*

Article R123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Le règlement graphique délimite :

1. *la zone A vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements collectifs ou de services publics et aux extensions et annexes des constructions d'habitations existantes ;*
2. *la zone Ap vouée à accueillir les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics et aux extensions et annexes des constructions d'habitations existantes.*

Article R123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Le règlement graphique délimite :

1. *la zone N destinée aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics et aux extensions et annexes des constructions d'habitations existantes ;*
2. *le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées NI destiné aux constructions et installations de loisirs et d'hébergement touristique.*

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

1. *des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;*
2. *des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un changement de destination ;*
3. *des secteurs identifiés au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;*
4. *des immeubles bâtis, des monuments et des sites et secteurs à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;*
5. *des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;*
6. *des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.*

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

1. peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux zones U et Uh

Caractères et vocations de la zone

La zone U est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs ou de services publics.

La zone Uh est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs ou de services publics sur le hameau de La Gâtine.

Article U1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
3. Les constructions destinées à la fonction d'entreposage.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement et à autorisation.
5. Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux ou déchets.
6. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
7. Les carrières.

Article U2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones :

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation identifiée au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
3. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition de prendre les mesures nécessaires à la limitation des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs...) les rendant incompatibles avec la présence d'habitation.

4. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - a. si le programme prévoit la construction de 6 à 9 logements, 1 logements minimum doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
 - b. si le programme prévoit la construction de 10 logements ou plus, 20 % des logements minimum doivent être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

Article U3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones :

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap suivant les normes et règlements en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions suivantes.
5. Les accès véhicules doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de division, chaque lot nouvellement créé doit disposer de son propre accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile et à garantir un bon état de viabilité et de visibilité.
7. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques ou privées :
 - a. un seul accès véhicule est autorisé ;
 - b. l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être refusé.
8. Les accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans la zone Uh :

9. Les nouveaux accès sur la route départementale 80 sont interdits.

Article U4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans toutes les zones :

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique et en application du schéma d'alimentation en eau du syndicat en charge de la distribution d'eau potable.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être réalisés par l'autorité compétente.
4. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution d'eau potable, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
5. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque de manière à ce qu'aucun retour d'eau dans le réseau public de distribution d'eau potable ne soit possible.

Eaux potables

6. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
7. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur après déclaration auprès du maire de la commune. Un contrôle sanitaire de l'eau doit être mis en place par l'Agence régionale de santé. Un système de comptage de l'eau prélevée doit être installé, lisible et aisément accessible pour les services d'entretien. Le volume d'eau prélevé doit être déclaré à l'Agence de l'Eau.

Eaux usées

8. Le branchement à un réseau public de collecte des eaux usées de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doit respecter les prescriptions techniques imposées par le service gestionnaire.
10. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
11. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées et directement dans la Maltorne est interdit.
13. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm) à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé. Concernant les lotissements, chaque lot doit disposer de son propre ouvrage de régulation des eaux pluviales.
14. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales et dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
15. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. En cas de raccordement de l'installation au réseau public d'assainissement, un système de comptage doit être mis en place sur l'installation et le volume d'eau doit être communiqué au service gestionnaire pour facturation.

Divers

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

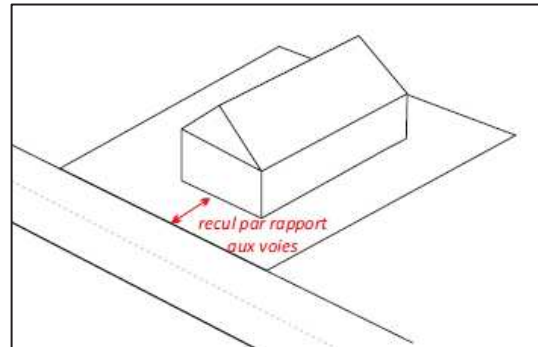
Article U5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux voies publiques ou privées doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.



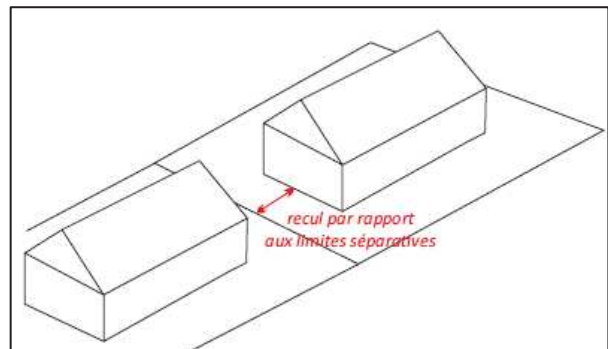
Dans toutes les zones :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article U7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



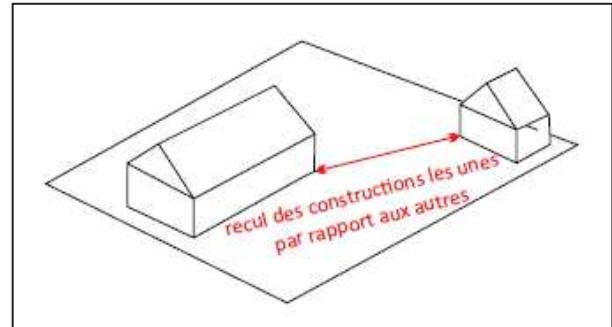
Dans toutes les zones :

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - a. sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, à condition :
 - i. qu'un accès de type garage traversant, porte charretière, etc. d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle, s'il existe ;
 - ii. que les façades et toitures intéressées de la construction soient aveugles.
 - b. sur une limite séparative, à condition :
 - i. qu'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle ;
 - ii. que la façade et la toiture intéressées de la construction soient aveugles.
 - c. avec un recul minimum de 4 mètres, si la façade et la toiture intéressées de la construction sont aveugles et/ou comportent une porte d'entrée et/ou des châssis fixes de verre translucide d'une superficie inférieure à 10 % de la superficie de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - d. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
2. L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article U8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Dans la zone U :

1. Les constructions d'habitation non accolées, exceptées les annexes, doivent être implantées soit :
 - a. avec un recul minimum de 6 mètres, si les façades et les toitures intéressées des constructions sont aveugles ;
 - b. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.

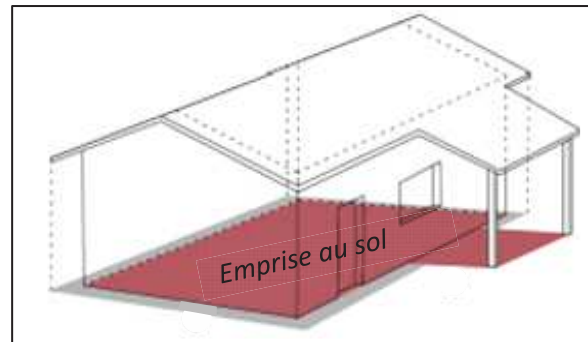
Dans la zone Uh :

2. Les constructions d'habitation non accolées, exceptées les annexes, doivent être implantées soit :
 - a. avec un recul minimum de 8 mètres, si les façades et les toitures intéressées des constructions sont aveugles ;
 - b. avec un recul minimum de 16 mètres dans les autres cas.

Article U9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.



Dans la zone U :

Non règlementé.

Dans la zone Uh :

1. L'emprise au sol des constructions, hors extensions, annexes et équipements collectifs ou de services publics, ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 40 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol cumulée des annexes des constructions existantes, hors abris de jardin, ne doit pas excéder 40 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

4. L'emprise au sol cumulée des abris de jardin ne doit pas excéder 15 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

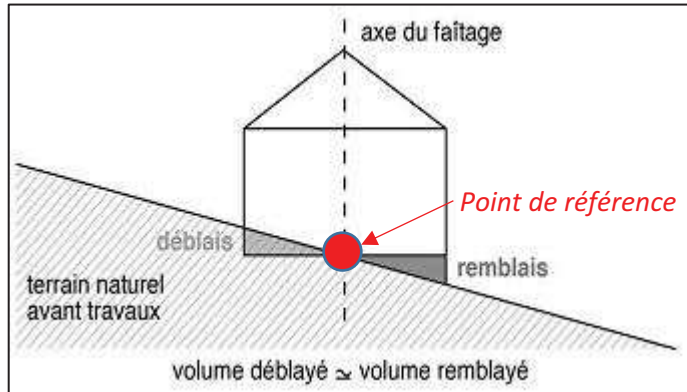
Article U10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, panneaux solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



Dans toutes les zones :

1. La hauteur maximale des constructions, hors annexes isolées et équipements collectifs ou de services publics, est de R+1+C dans la limite de 9 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Article U11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans toutes les zones :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

3. Les toitures des constructions, hors annexes et extensions, et exceptées les toitures terrasses végétalisées, doivent comporter deux pans minimum avec une pente minimale de 35°.
4. Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la toiture restaurée doit respecter les pentes de la toiture d'origine.
5. Le débord des toitures à l'égout du toit ne doit pas excéder 35 centimètres en façade et 10 centimètres en pignon.
6. Les souches de cheminées situées dans la moitié inférieure du toit sont interdites. Elles doivent être situées le plus près possible du faitage.
7. Les souches de cheminées et les ventilations doivent être regroupées dans un seul conduit.

Couverture des toitures

8. La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours. Les teintes vives sont interdites.
9. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble ou alignés par rapport aux ouvertures existantes en façade. Au-delà de 50 % de couverture par des panneaux solaires du pan de la toiture, l'installation doit recouvrir la totalité du pan en lieu et place de la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

Parements extérieurs

10. Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades.
11. Dans le cas d'une restauration de constructions anciennes, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs peut être refait à l'identique.
12. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions ou sur les clôtures.
13. La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels
14. Les couleurs des matériaux de constructions - bruts ou enduits - doivent se rapprocher des couleurs des maisons anciennes.
15. Les tons vifs sont interdits pour les enduits, les bardages bois et les bardages métalliques.
16. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.

Ouvertures

17. Les encadrements des ouvertures en façade doivent présenter une couleur et/ou un aspect différent de ladite façade.
18. Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
19. Les fenêtres, portes et volets doivent être peints avec des couleurs uniformes et non vives.
20. Les percements en toiture doivent être constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. Il est recommandé que les premiers soient placés sur le pan opposé à la voirie.
21. Concernant la restauration de constructions anciennes :
 - a. les proportions initiales des lucarnes doivent être préservées ;
 - b. si de nouvelles ouvertures doivent être pratiquées dans la toiture, leur nombre devra être limité ;
 - c. les nouvelles ouvertures en toiture doivent prendre en compte les ouvertures existantes et doivent être localisées dans les pans de la toiture.

Clôtures

22. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
23. Les clôtures des constructions anciennes peuvent être conservées à l'identique
24. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres (calculé suivant la méthode de l'article 10). Pour la clôture à l'alignement de la voie et pour la jonction de la clôture de limite séparative à celle de l'alignement de la voie, il est appliqué une tolérance de 0,5 mètre pour un raccordement éventuel aux constructions et/ou clôtures voisines.

25. Pour les clôtures, les matériaux d'aspects suivants sont interdits :
- béton préfabriqué ;
 - plaques plastiques ondulées ;
 - plaques béton ;
 - grillages plastiques souples.
26. Les plantations doivent être implantées :
- à 2 mètres de l'alignement de la voie et de la limite séparative ;
 - en limite séparative en cas de mitoyenneté.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).

Divers

27. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
28. Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
29. Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Des adaptations à cet article sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article U12 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones :

Pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

4. Toute personne qui construit :
 - a. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - b. un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés et/ou à la clientèle ;
 - c. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents et/ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - a. inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat ;
 - a. inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - b. supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
6. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les commerces de plus de 1000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - b. pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - b. pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - c. pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - d. pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - e. pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - f. pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article U13 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Dans la zone U :

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.

2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Concernant les clôtures végétales, sont interdits :
 - a. les thuyas ;
 - b. les cyprès leyland ;
 - c. les bambous ;
 - d. les résineux.

Dans la zone Uh :

3. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper au minimum 60 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.
4. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Concernant les clôtures végétales, sont interdits :
 - a. les thuyas ;
 - b. les cyprès leyland ;
 - c. les bambous ;
 - d. les résineux.

Article U14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article U15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans toutes les zones :

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article U16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans toutes les zones :

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables à la zone Ue

Caractères et vocations de la zone

La zone Ue est vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.

Article Ue1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sont interdites.

Article Ue2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Article Ue3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des voies publiques ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap suivant les normes et règlements en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies publiques ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Article Ue4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique et en application du schéma d'alimentation en eau du syndicat en charge de la distribution d'eau potable.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être réalisés par l'autorité compétente.
4. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution d'eau potable, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

5. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque de manière à ce qu'aucun retour d'eau dans le réseau public de distribution d'eau potable ne soit possible.

Eaux potables

6. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
7. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur après déclaration auprès du maire de la commune. Un contrôle sanitaire de l'eau doit être mis en place par l'Agence régionale de santé. Un système de comptage de l'eau prélevée doit être installé, lisible et aisément accessible pour les services d'entretien. Le volume d'eau prélevé doit être déclaré à l'Agence de l'Eau.

Eaux usées

8. Le branchement à un réseau public de collecte des eaux usées de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doit respecter les prescriptions techniques imposées par le service gestionnaire.
10. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
11. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées et directement dans la Maltorne est interdit.
13. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm) à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé. Concernant les lotissements, chaque lot doit disposer de son propre ouvrage de régulation des eaux pluviales.

14. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales et dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
15. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. En cas de raccordement de l'installation au réseau public d'assainissement, un système de comptage doit être mis en place sur l'installation et le volume d'eau doit être communiqué au service gestionnaire pour facturation.

Divers

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

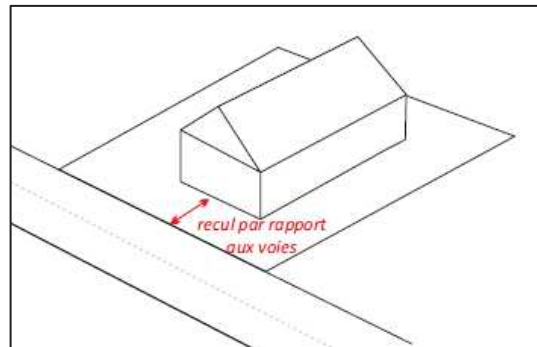
Article Ue5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ue6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux voies publiques ou privées doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

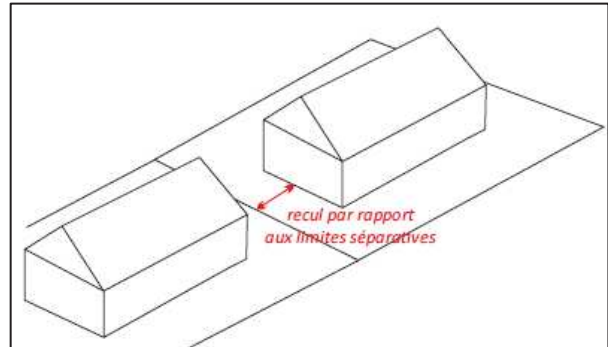


1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article Ue7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - a. sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, à condition :
 - i. qu'un accès de type garage traversant, porte charretière, etc. d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle, s'il existe ;
 - ii. que les façades et toitures intéressées de la construction soient aveugles.
 - b. sur une limite séparative, à condition :
 - i. qu'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle ;
 - ii. que la façade et la toiture intéressées de la construction soient aveugles.
 - c. avec un recul minimum de 4 mètres, si la façade et la toiture intéressées de la construction sont aveugles et/ou comportent une porte d'entrée et/ou des châssis fixes de verre translucide d'une superficie inférieure à 10 % de la superficie de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - d. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
2. L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article Ue8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ue10 : la hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ue11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Ue12 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les vélos

5. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
6. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - b. pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - c. pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - d. pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article Ue13 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.

Article Ue14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ue15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article Ue16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Dispositions applicables à la zone Ux

Caractères et vocations de la zone

La zone Ux est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt et aux équipements collectifs ou de services publics.

Article Ux1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics ou non mentionnées à l'article Ux2 sont interdites.

Article Ux2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de prendre les mesures nécessaires à la limitation des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs...) les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines.

Article Ux3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap suivant les normes et règlements en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions suivantes.

5. Les accès véhicules doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de division, chaque lot nouvellement créé doit disposer de son propre accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile et à garantir un bon état de viabilité et de visibilité.
7. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques ou privées :
 - a. un seul accès véhicule est autorisé ;
 - b. l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être refusé.
8. Les accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ux4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique et en application du schéma d'alimentation en eau du syndicat en charge de la distribution d'eau potable.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être réalisés par l'autorité compétente.
4. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution d'eau potable, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
5. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque de manière à ce qu'aucun retour d'eau dans le réseau public de distribution d'eau potable ne soit possible.

Eaux potables

6. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
7. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur après déclaration auprès du maire de la commune. Un contrôle sanitaire de l'eau doit être mis en place par l'Agence régionale de santé. Un système de comptage de l'eau prélevée doit être installé, lisible et aisément accessible pour les services d'entretien. Le volume d'eau prélevé doit être déclaré à l'Agence de l'Eau.

Eaux usées

8. Le branchement à un réseau public de collecte des eaux usées de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doit respecter les prescriptions techniques imposées par le service gestionnaire.
10. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
11. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées et directement dans la Maltorne est interdit.
13. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm) à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé. Concernant les lotissements, chaque lot doit disposer de son propre ouvrage de régulation des eaux pluviales.
14. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales et dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
15. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. En cas de raccordement de l'installation au réseau public d'assainissement, un système de comptage doit être mis en place sur l'installation et le volume d'eau doit être communiqué au service gestionnaire pour facturation.

Divers

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

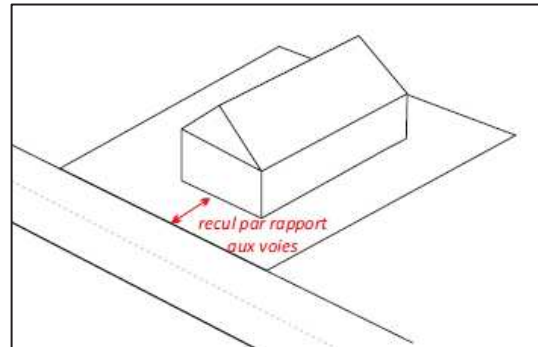
Article Ux5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ux6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux voies publiques ou privées doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

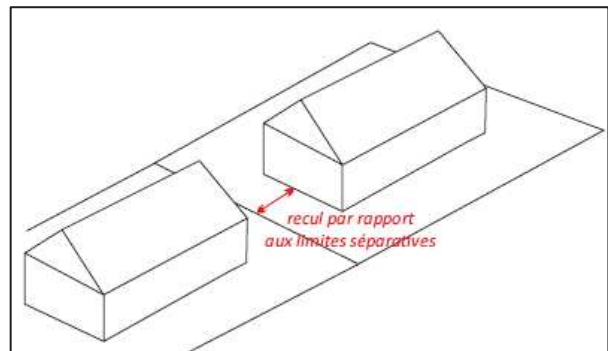


1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article Ux7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - a. sur la totalité de la largeur de l'unit foncière, à condition :
 - i. qu'un accès de type garage traversant, porte charretière, etc. d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle, s'il existe ;
 - ii. que les façades et toitures intéressées de la construction soient aveugles.
 - b. sur une limite séparative, à condition :
 - i. qu'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle ;
 - ii. que la façade et la toiture intéressées de la construction soient aveugles.
 - c. avec un recul minimum de 4 mètres, si la façade et la toiture intéressées de la construction sont aveugles et/ou comportent une porte d'entrée et/ou des châssis fixes de verre translucide d'une superficie inférieure à 10 % de la superficie de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - d. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
2. L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article Ux8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ux9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

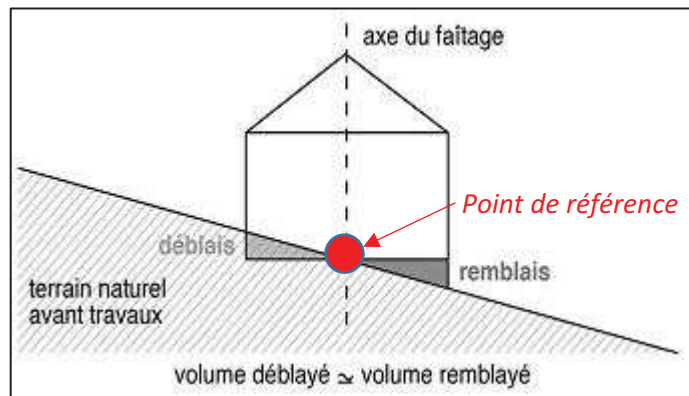
Article Ux10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, panneaux solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions, hors extensions et annexes des constructions d'habitation existantes et équipements collectifs ou de services publics, est de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des extensions et annexes accolées des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder la hauteur desdites constructions d'habitation.
3. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Article Ux11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ne doivent pas être implantées sur un point haut du paysage avoisinant.

Toitures

4. Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien, la toiture restaurée doit respecter les pentes de la toiture d'origine.

Couverture des toitures

5. La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours. Les teintes vives sont interdites.
6. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble ou alignés par rapport aux ouvertures existantes en façade. Au-delà de 50 % de couverture par des panneaux solaires du pan de la toiture, l'installation doit recouvrir la totalité du pan en lieu et place de la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

Parements extérieurs

7. Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades.
8. Dans le cas d'une restauration de constructions anciennes, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs peut être refait à l'identique.
9. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions ou sur les clôtures.
10. La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels
11. Les couleurs des matériaux de constructions - bruts ou enduits - doivent se rapprocher des couleurs des maisons anciennes.
12. Les tons vifs sont interdits pour les enduits, les bardages bois et les bardages métalliques.
13. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.

Ouvertures

14. Les fenêtres, portes et volets doivent être peints avec des couleurs uniformes et non vives.
15. Les percements en toiture doivent être constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. Il est recommandé que les premiers soient placés sur le pan opposé à la voirie.
16. Concernant les restaurations de constructions anciennes :
 - a. les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées ;
 - b. si de nouvelles ouvertures doivent être pratiquées dans la toiture, leur nombre devra être limité ;
 - c. les ouvertures nouvelles doivent prendre en compte les ouvertures existantes.

Clôtures

17. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
18. Les clôtures des constructions anciennes peuvent être conservées à l'identique
19. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres (calculé suivant la méthode de l'article 10). Pour la clôture à l'alignement de la voie et pour la jonction de la clôture de limite séparative à celle de l'alignement de la voie, il est appliqué une tolérance de 0,5 mètre pour un raccordement éventuel aux constructions et/ou clôtures voisines.

20. Pour les clôtures, les matériaux d'aspects suivants sont interdits :
- béton préfabriqué ;
 - plaques plastiques ondulées ;
 - plaques béton ;
 - grillages plastiques souples.
21. Les plantations doivent être implantées :
- à 2 mètres de l'alignement de la voie et de la limite séparative ;
 - en limite séparative en cas de mitoyenneté.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).

Divers

22. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
23. Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
24. Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés.

Des adaptations à cet article sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article Ux12 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

4. Toute personne qui construit :
 - a. un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - b. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - a. inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
 - b. inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
 - c. supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
6. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les commerces de plus de 1000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - b. pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - b. pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - c. pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - d. pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - e. pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article Ux13 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Concernant les clôtures végétales, sont interdits :
 - a. les thuyas ;
 - b. les cyprès leyland ;
 - c. les bambous ;
 - d. les résineux.

Article Ux14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ux15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article Ux16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractères et vocations de la zone

La zone 2AU à urbaniser à long terme est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs ou de services publics.

La zone 2AU nécessite une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Article 2AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Article 2AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

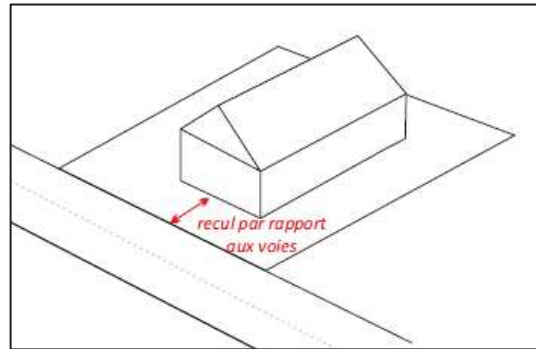
Article 2AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux voies publiques ou privées doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

La profondeur de l'unité foncière doit être calculée horizontalement entre tout point de l'alignement de la voie au point de la limite séparative qui ne joint pas l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché.

Si l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies, le calcul doit s'effectuer par rapport à l'alignement de l'une des voies.

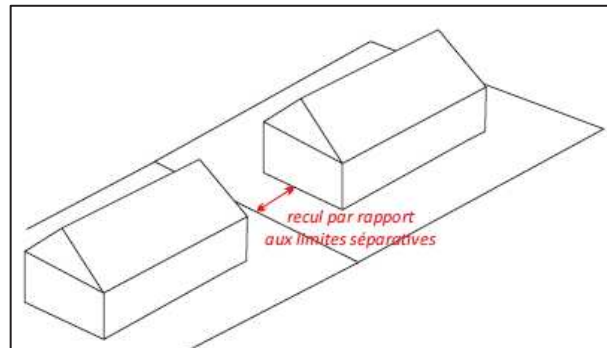


1. Si la profondeur de l'unité foncière est inférieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
2. Si la profondeur de l'unité foncière est supérieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article 2AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - a. sur une limite séparative, à condition :
 - i. qu'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle ;
 - ii. que la façade et la toiture intéressées de la construction soient aveugles.
 - b. avec un recul minimum de 4 mètres, si la façade et la toiture intéressées de la construction sont aveugles et/ou comportent une porte d'entrée et/ou des châssis fixes de verre translucide d'une superficie inférieure à 10 % de la superficie de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - c. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
2. L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article 2AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU9 : l'emprise au sol des constructions

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU10 : la hauteur maximale des constructions

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU12 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU13 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A régler lors de la modification du PLU.

Dispositions applicables aux zones A

Caractères et vocations des zones

La zone A est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements collectifs ou de services publics et aux extensions et annexes des constructions d'habitations existantes.

La zone Ap est vouée à accueillir les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics et aux extensions et annexes des constructions d'habitations existantes.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage :

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les autres zones :

2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones :

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Toute nouvelle construction ne doit pas porter atteinte à la vocation d'origine de la zone et à la vocation d'habitat des zones limitrophes concernées.

Dans la zone A :

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à condition :
 - a. pour les types de cultures dont la surface minimale d'assujettissement (SMA) fixée par l'arrêté établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles des Yvelines est inférieure à 2,5 hectares, que l'exploitation dispose d'une surface supérieure ou égale à 8 fois la SMA ;
 - b. pour les autres types de cultures, que l'exploitation dispose d'une surface supérieure ou égale à 4 fois la SMA.

6. Les constructions d'habitation nécessaire à l'activité agricole sont autorisées à condition :
 - a. pour les types de cultures dont la surface minimale d'assujettissement (SMA) fixée par l'arrêté établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles des Yvelines est inférieure à 2,5 hectares, que l'exploitation dispose d'une surface supérieure ou égale à 10 fois la SMA ;
 - b. pour les autres types de cultures, que l'exploitation dispose d'une surface supérieure ou égale à 5 fois la SMA.
7. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme par une étoile rouge peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'activité touristique (chambre d'hôte, gîte) ou de l'hébergement hôtelier, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones :

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap suivant les normes et règlements en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions suivantes.
5. Les accès véhicules doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de division, chaque lot nouvellement créé doit disposer de son propre accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile et à garantir un bon état de viabilité et de visibilité.
7. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques ou privées :
 - a. un seul accès véhicule est autorisé ;
 - b. l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être refusé.
8. Les accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers sont interdits.

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans toutes les zones :

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique et en application du schéma d'alimentation en eau du syndicat en charge de la distribution d'eau potable.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être réalisés par l'autorité compétente.
4. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution d'eau potable, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
5. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque de manière à ce qu'aucun retour d'eau dans le réseau public de distribution d'eau potable ne soit possible.

Eaux potables

6. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
7. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur après déclaration auprès du maire de la commune. Un contrôle sanitaire de l'eau doit être mis en place par l'Agence régionale de santé. Un système de comptage de l'eau prélevée doit être installé, lisible et aisément accessible pour les services d'entretien. Le volume d'eau prélevé doit être déclaré à l'Agence de l'Eau.

Eaux usées

8. Le branchement à un réseau public de collecte des eaux usées de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doit respecter les prescriptions techniques imposées par le service gestionnaire.
10. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
11. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées et directement dans la Maltorne est interdit.
13. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm) à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé. Concernant les lotissements, chaque lot doit disposer de son propre ouvrage de régulation des eaux pluviales.
14. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales et dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
15. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. En cas de raccordement de l'installation au réseau public d'assainissement, un système de comptage doit être mis en place sur l'installation et le volume d'eau doit être communiqué au service gestionnaire pour facturation.

Divers

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

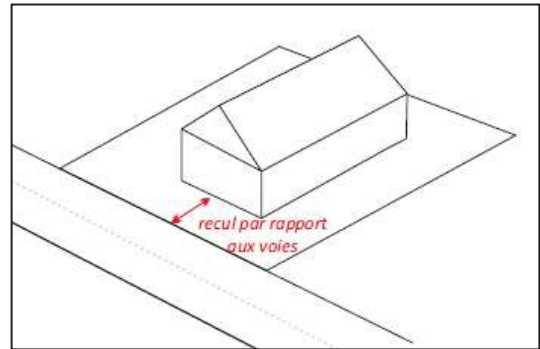
Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux voies publiques ou privées doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.



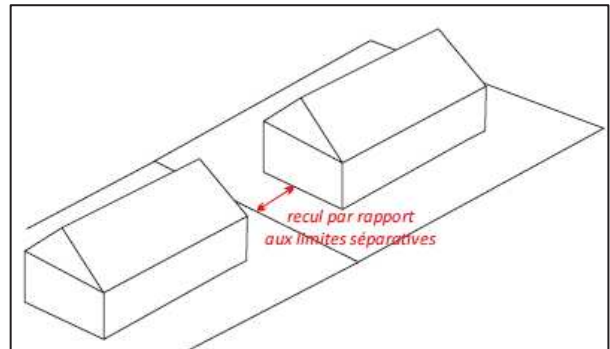
Dans toutes les zones :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



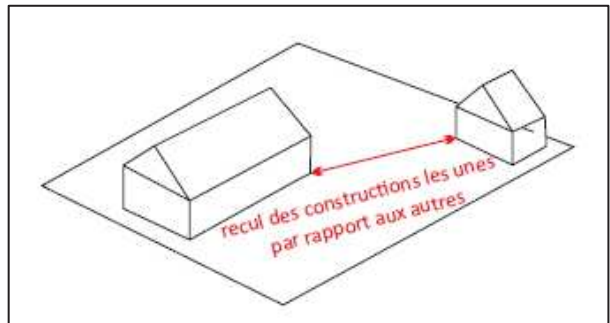
Dans toutes les zones :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Dans toutes les zones :

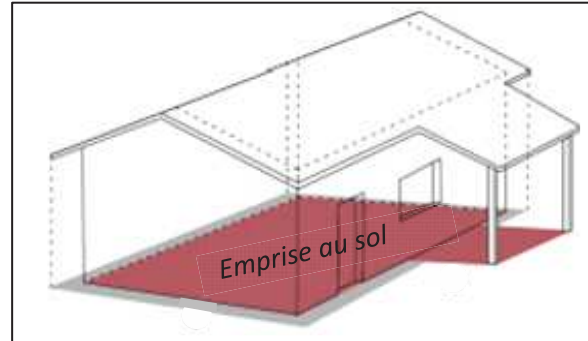
1. Les constructions d'habitation non accolées, excepté les annexes, doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

2. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 10 mètres par rapport à la construction d'habitation principale.

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.



Dans toutes les zones :

1. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 40 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des constructions d'habitation existantes, hors abris de jardin, ne doit pas excéder 40 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

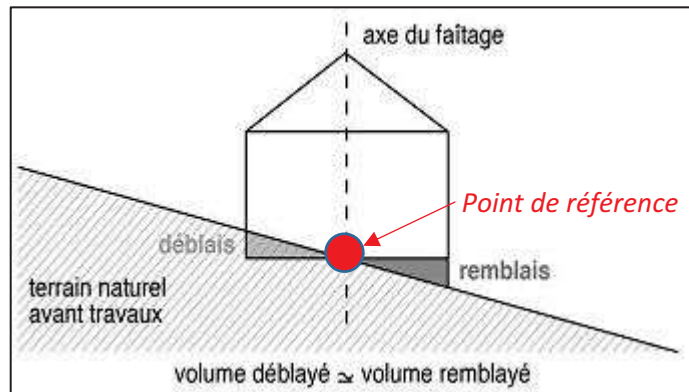
Article A10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, panneaux solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



Dans toutes les zones :

1. La hauteur maximale des constructions nécessaire à l'exploitation agricole est de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des extensions et annexes accolées des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder la hauteur desdites constructions d'habitation.
3. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans toutes les zones :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions d'habitation

Couverture des toitures

2. La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours. Les teintes vives sont interdites.
3. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble ou alignés par rapport aux ouvertures existantes en façade. Au-delà de 50 % de couverture par des panneaux solaires du pan de la toiture, l'installation doit recouvrir la totalité du pan en lieu et place de la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

Parements extérieurs

4. Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades.
5. Dans le cas d'une restauration de constructions anciennes, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs peut être refait à l'identique.
6. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions ou sur les clôtures.
7. La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels
8. Les couleurs des matériaux de constructions - bruts ou enduits - doivent se rapprocher des couleurs des maisons anciennes.
9. Les tons vifs sont interdits pour les enduits, les bardages bois et les bardages métalliques.
10. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.

Les ouvertures

11. Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
12. Les fenêtres, portes et volets doivent être peints avec des couleurs uniformes et non vives.
13. Les percements en toiture doivent être constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. Il est recommandé que les premiers soient placés sur le pan opposé à la voirie.
14. Concernant la restauration de constructions anciennes :
 - a. les proportions initiales des lucarnes doivent être préservées ;
 - b. si de nouvelles ouvertures doivent être pratiquées dans la toiture, leur nombre devra être limité ;
 - c. les nouvelles ouvertures en toiture doivent prendre en compte les ouvertures existantes et doivent être localisées dans les pans de la toiture.

Les clôtures

15. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
16. Les clôtures des constructions anciennes peuvent être conservées à l'identique
17. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres (calculé suivant la méthode de l'article 10). Pour la clôture à l'alignement de la voie et pour la jonction de la clôture de limite séparative à celle de l'alignement de la voie, il est appliqué une tolérance de 0,5 mètre pour un raccordement éventuel aux constructions et/ou clôtures voisines.
18. Pour les clôtures, les matériaux d'aspects suivants sont interdits :
 - a. béton préfabriqué ;
 - b. plaques plastiques ondulées ;
 - c. plaques béton ;
 - d. grillages plastiques souples.
19. Les plantations doivent être implantées :
 - a. à 2 mètres de l'alignement de la voie et de la limite séparative ;
 - b. en limite séparative en cas de mitoyenneté.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).

Divers

20. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.
21. Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
22. Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Site d'implantation

23. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être implantées sur un point haut du paysage avoisinant. Elles doivent s'inscrire dans la pente.

Couverture des toitures

24. Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
25. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble ou alignés par rapport aux ouvertures existantes en façade. Au-delà de 50 % de couverture par des panneaux solaires du pan de la toiture, l'installation doit recouvrir la totalité du pan en lieu et place de la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

Parements extérieurs

26. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
27. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

Les clôtures

28. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).

Des adaptations à cet article sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article A12 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones :

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - a. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - b. un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - c. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

Pour les vélos

6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
7. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - b. pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article A13 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Dans toutes les zones :

1. Les espaces libres à proximité des habitations doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Concernant les clôtures végétales, sont interdits :
 - a. les thuyas ;
 - b. les cyprès leyland ;
 - c. les bambous ;
 - d. les résineux.

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans toutes les zones :

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.



Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans toutes les zones :

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables aux zones N

Caractères et vocations des zones

La zone N destinée aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics et aux extensions et annexes des constructions d'habitations existantes.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées N1 destiné aux constructions et installations de loisirs et d'hébergement touristique.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage :

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les autres zones et secteurs :

2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2.
3. Dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
4. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique de la Maltorne.

Article N2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones et secteurs :

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de deux annexes, dont un abri de jardin, par unité foncière.
4. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme par une étoile rouge peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - a. l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - b. l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régional.
6. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - c. l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - d. l'inefficacité de l'auto curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dans le secteur NI :

7. Les constructions et installations de loisirs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones et secteurs :

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap suivant les normes et règlements en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
3. Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions suivantes.
5. Les accès véhicules doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de division, chaque lot nouvellement créé doit disposer de son propre accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres.
6. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile et à garantir un bon état de viabilité et de visibilité.
7. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques ou privées :
 - a. un seul accès véhicule est autorisé ;
 - b. l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être refusé.
8. Les accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans toutes les zones et secteurs :

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique et en application du schéma d'alimentation en eau du syndicat en charge de la distribution d'eau potable.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être réalisés par l'autorité compétente.
4. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution d'eau potable, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
5. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque de manière à ce qu'aucun retour d'eau dans le réseau public de distribution d'eau potable ne soit possible.

Eaux potables

6. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

7. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur après déclaration auprès du maire de la commune. Un contrôle sanitaire de l'eau doit être mis en place par l'Agence régionale de santé. Un système de comptage de l'eau prélevée doit être installé, lisible et aisément accessible pour les services d'entretien. Le volume d'eau prélevé doit être déclaré à l'Agence de l'Eau.

Eaux usées

8. Le branchement à un réseau public de collecte des eaux usées de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doit respecter les prescriptions techniques imposées par le service gestionnaire.
10. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
11. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

12. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées et directement dans la Maltorne est interdit.
13. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm) à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé. Concernant les lotissements, chaque lot doit disposer de son propre ouvrage de régulation des eaux pluviales.
14. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales et dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
15. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune. En cas de raccordement de l'installation au réseau public d'assainissement, un système de comptage doit être mis en place sur l'installation et le volume d'eau doit être communiqué au service gestionnaire pour facturation.

Divers

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

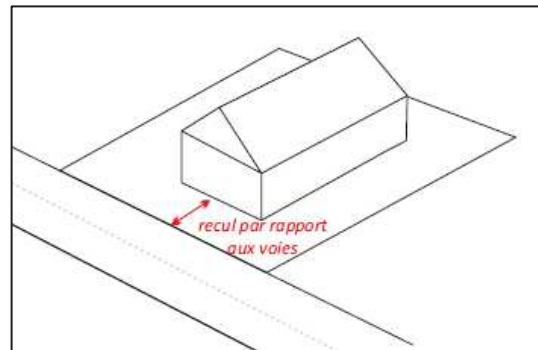
Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux voies publiques ou privées doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.



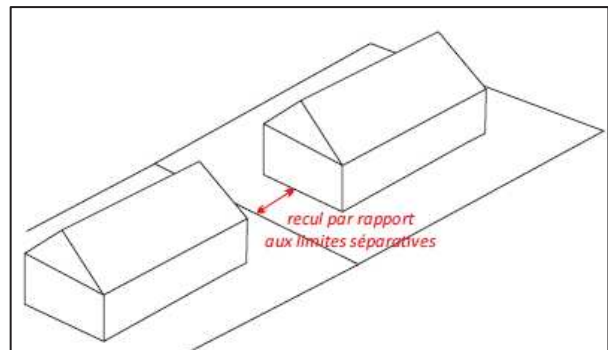
Dans toutes les zones et secteurs :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction à implanter par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Dans toutes les zones et secteurs :

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - a. sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, à condition :
 - i. qu'un accès de type garage traversant, porte charretière, etc. d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle, s'il existe ;
 - ii. que les façades et toitures intéressées de la construction soient aveugles.
 - b. sur une limite séparative, à condition :
 - i. qu'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres permette l'accès au fond de parcelle ;
 - ii. que la façade et la toiture intéressées de la construction soient aveugles.

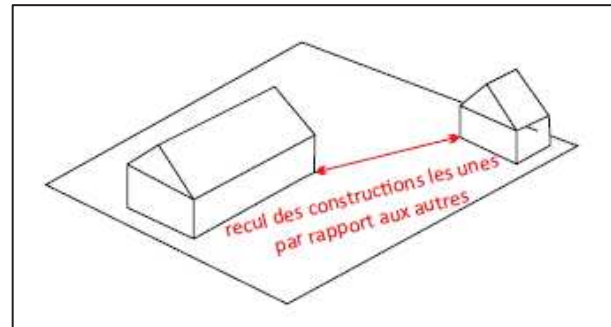


- c. avec un recul minimum de 4 mètres, si la façade et la toiture intéressées de la construction sont aveugles et/ou comportent une porte d'entrée et/ou des châssis fixes de verre translucide d'une superficie inférieure à 10 % de la superficie de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - d. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
2. L'implantation des constructions en limite séparative doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



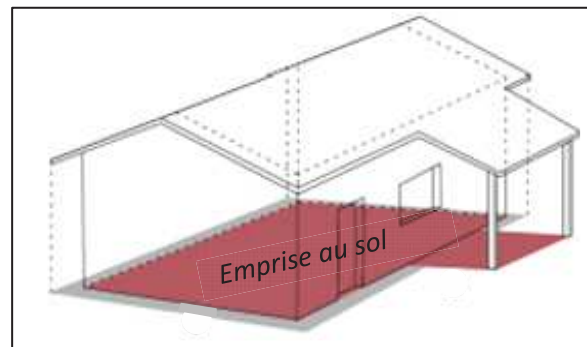
Dans toutes les zones et secteurs :

1. Les annexes, excepté les box à chevaux, doivent être implantées avec un recul maximum de 15 mètres par rapport à la construction d'habitation principale.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

Méthode de calcul :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.



Dans toutes les zones et secteurs :

1. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 40 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des constructions existantes, hors abris de jardin, ne doit pas excéder 40 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol cumulée des abris de jardin ne doit pas excéder 15 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NI :

4. L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 3 % de la superficie de l'unité foncière, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

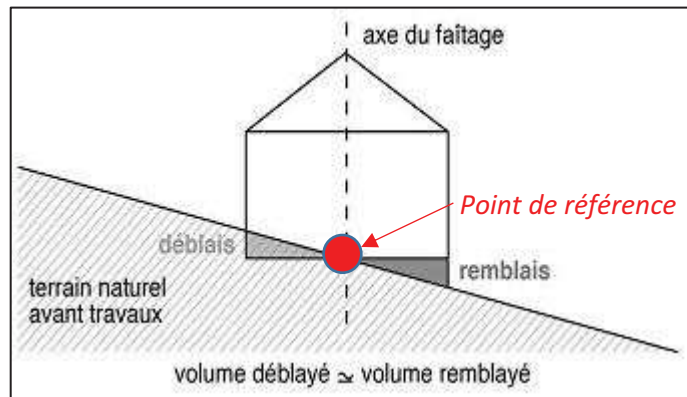
Article N10 : la hauteur maximale des constructions

Méthode de calcul :

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, panneaux solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



Dans toutes les zones et secteurs :

1. La hauteur maximale des extensions et annexes accolées des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder la hauteur desdites constructions d'habitation.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Dans le secteur NI :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions déjà existantes dans la limite de R+1.

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans toutes les zones et secteurs :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions d'habitation

Couverture des toitures

2. La couleur des couvertures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentours. Les teintes vives sont interdites.
3. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble ou alignés par rapport aux ouvertures existantes en façade. Au-delà de 50 % de couverture par des panneaux solaires du pan de la toiture, l'installation doit recouvrir la totalité du pan en lieu et place de la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

Parements extérieurs

4. Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades.

5. Dans le cas d'une restauration de constructions anciennes, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs peut être refait à l'identique.
6. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions ou sur les clôtures.
7. La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels
8. Les couleurs des matériaux de constructions - bruts ou enduits - doivent se rapprocher des couleurs des maisons anciennes.
9. Les tons vifs sont interdits pour les enduits, les bardages bois et les bardages métalliques.
10. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.

Les ouvertures

11. Les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées.
12. Les fenêtres, portes et volets doivent être peints avec des couleurs uniformes et non vives.
13. Les percements en toiture doivent être constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. Il est recommandé que les premiers soient placés sur le pan opposé à la voirie.
14. Concernant la restauration de constructions anciennes :
 - a. les proportions initiales des lucarnes doivent être préservées ;
 - b. si de nouvelles ouvertures doivent être pratiquées dans la toiture, leur nombre devra être limité ;
 - c. les nouvelles ouvertures en toiture doivent prendre en compte les ouvertures existantes et doivent être localisées dans les pans de la toiture.

Les clôtures

15. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
16. Les clôtures des constructions anciennes peuvent être conservées à l'identique
17. La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres (calculé suivant la méthode de l'article 10). Pour la clôture à l'alignement de la voie et pour la jonction de la clôture de limite séparative à celle de l'alignement de la voie, il est appliqué une tolérance de 0,5 mètre pour un raccordement éventuel aux constructions et/ou clôtures voisines.
18. Pour les clôtures, les matériaux d'aspects suivants sont interdits :
 - a. béton préfabriqué ;
 - b. plaques plastiques ondulées ;
 - c. plaques béton ;
 - d. grillages plastiques souples.
19. Les plantations doivent être implantées :
 - a. à 2 mètres de l'alignement de la voie et de la limite séparative ;
 - b. en limite séparative en cas de mitoyenneté.
20. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).

Divers

21. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés aux clôtures.



22. Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

23. Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Article N12 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones et secteurs :

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - a. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - b. un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - c. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.
5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

Pour les vélos

6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
7. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - a. pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - b. pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article N13 : les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Dans toutes les zones et secteurs :

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les thuyas, les cyprès leyland, les bambous et les résineux sont interdits.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans toutes les zones et secteurs :

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existant à proximité du site d'implantation.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.