



Communauté de communes
des Portes Euréliennes d'Île-de-France

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auneau Règlement écrit modifié

APPROUVÉ LE

Le __/__/2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la création de logements adaptés aux gens du voyage en date du __ ____, 2025

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU

APPROUVÉE LE

Élaboration du PLU

12/11/2014

Modification Simplifiée n°1

06/05/2015

Modification Simplifiée n°2

30/09/2021

**PIÈCE N°3 DU DOSSIER
DE DÉCLARATION DE PROJET**



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'AUNEAU

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

REGLEMENT ECRIT

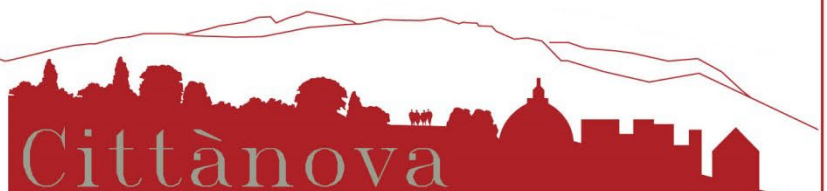
Arrêté le 17 octobre 2013

Approuvé le 12 novembre 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le
06/05/2015

PIECE DU PLU

5



www.cittanova.fr

Sommaire

Sommaire	2
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 : SECTEUR UA.....	4
CHAPITRE 2 : SECTEUR UB.....	14
CHAPITRE 3 : SECTEUR UC.....	25
CHAPITRE 4 : SECTEUR UD.....	33
CHAPITRE 5 : SECTEUR UE	41
CHAPITRE 6 : SECTEUR UX.....	50
CHAPITRE 7 : SECTEUR UY	58
CHAPITRE 8 : ZONE UP.....	65
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	71
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUH.....	72
CHAPITRE 2 : ZONE AUH.....	80
CHAPITRE 3 : ZONE AUP	83
CHAPITRE 4 : ZONE 1AUX	86
CHAPITRE 5 : ZONE AUX	93
CHAPITRE 6 : ZONE 1AUV	96
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	101
CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE.....	102
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	110
CHAPITRE 1 : ZONE NATURELLE N.....	111
ANNEXES.....	120
ANNEXE N°1:.....	121
ANNEXE N°2:.....	123
ANNEXE N°3:.....	126
ANNEXE N°4:.....	129
ANNEXE N°5:.....	130
ANNEXE N°6: FICHES CONSEIL DU CAUE – VALORISER LE PATRIMOINE EN PAYS DE BEAUCE ...	137

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : SECTEUR UA

TISSU AGGLOMERE ANCIEN

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, Poste...). Ces équipements et services au sens large du terme renforcent son rôle de pôle urbain. Le secteur UA est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif...).

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie,
- implantées majoritairement de limites séparatives à limites séparatives latérales,
- d'une hauteur générale de 9 m à l'égout du toit (RDC + 2 étages),

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage identifiées au plan conformément à la légende.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

L'annexe 5 précise les prescriptions à prendre en compte en cas de modification de ces éléments.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole à l'exception de celles listées à l'article 2.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » :

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des commerces en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension des activités existantes.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 200m² de surface de plancher

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis
- soit en recul inférieur ou égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Les annexes isolées pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- sur une ou des limites séparatives.
- soit en observant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions présentant une toiture terrasse ou une terrasse surélevée de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3 m de la limite séparative.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m²,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...),
- la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m à l'égout du toit.
- La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faîtage de la construction principale.
- La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faîtage.
- Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

▪ Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 III 2° du CU, y compris la conservation ou la restitution à l'identique des tuiles plates petit moule (60U/m²) ou ardoises naturelles (rectangulaires 20x30).

L'annexe 5 précise les prescriptions à prendre en compte en cas de modification de ces éléments.

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

- Les rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services donnant sur la place du Marché et sur une partie de la rue Pasteur, au droit de l'église, doivent être conservés. Tout changement de destination de ces surfaces est donc interdit.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de par leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

Des dispositions différentes de celles mentionnées ci-dessous pourront être admises pour les édifices d'intérêt collectif et d'une certaine importance (superficie supérieure à 1000 m²) ; la commune se réservant le droit de refuser le projet si elle juge que son intégration à l'environnement urbain et paysager environnement porterait préjudice à celui-ci.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Les accès d'immeubles existants et indépendants des commerces, permettant l'accès aux logements situés aux étages supérieurs ou en cœur d'îlot, doivent être maintenus.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).
- Les volets à battants doivent être conservés lorsqu'ils existent. Les volets roulants sont admis sous réserve que leur coffrage soit à l'intérieur.

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des salles de restauration, etc.) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les volets battants seront en bois massif à peindre, les volets roulants sont admis avec un coffrage intérieur, les menuiseries seront de couleur pastel, blanc exclu, et à petits bois extérieurs de recouplement.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité et agricole :

- Les bardages métalliques peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.

3- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements :

- Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que les extensions, annexes, garages, auvents, vérandas, appentis....
- **Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.**

Constructions à usage d'activité :

Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

L'aspect ardoise naturelle.

L'aspect tuile plate d'une teinte brun rouge.

Le verre pour les vérandas.

En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.

Pour certaines parties de toiture, d'autres matériaux pourront être autorisés (zinc, bac acier...).

Les constructions annexes aux habitations telles que garage, abris de jardin, etc. peuvent être couvertes par des matériaux de substitution présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Les panneaux solaires doivent respecter l'harmonie de la toiture.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

Les châssis seront plus hauts que larges (78x98 maximum) à l'aplomb des baies de façade.

5 – MENUISERIES

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Les menuiseries seront de teintes claires, le blanc est proscrit.

6 - CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit de type enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Dispositions particulières :

Clôtures sur voies publiques

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les poteaux et les plaques d'aspect béton sont interdits.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
- d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

Les poteaux et les plaques d'aspect béton brut seront enduits.

L'adaptation, l'implantation et la viabilité au terrain se fera sans dénaturer la topographie.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations de lotissement devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.
- Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UA concerné par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPierre, le COS est fixé à **0,08** pour les constructions nouvelles.

Pour les autres secteurs de la zone UA, il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : SECTEUR UB

TISSU AGGLOMERE RECENT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB est un secteur aggloméré correspondant aux premières phases d'extension pavillonnaire, le long du secteur UA, ainsi qu'à Equillemont et à la Chaumière.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services. L'intégralité du secteur UB est équipée du réseau d'assainissement collectif.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie et en retrait,
- implantées sur une limite séparative ou non,
- d'une hauteur générale de 7 m à l'égout du toit (RDC + 1 étage).

Le secteur UB est concerné le PPRT de l'établissement LEGENDRE-DELPierre (installation de stockage de produits phytosanitaires), située chemin des Pèlerins.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur UB est impacté par le PPRT de l'établissement LEGENDRE-DELPierre pour lequel des restrictions d'urbanisation sont imposées (cf annexe 6.1.3). Il convient de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre du plan d'urgence.

La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ». Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage identifiées au plan conformément à la légende.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

L'annexe 5 précise les prescriptions à prendre en compte en cas de modification de ces éléments.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception de celles listées à l'article 2.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Dans les périmètres du PPRT des établissements LEGENDRE-DELPYERRE repérés à l'annexe 6.1.3, toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article 2 du présent règlement.

En secteur UB i

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, **à l'exception de celles décrites dans l'article UB 2.**
- Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire permanent des eaux en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension et la diversification dans le même domaine des activités existantes admises.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 200m² de surface de plancher

Dans le secteur concerné le PPRT des établissements LEGENDRE-DELPierre (cf annexe 6.1.3) :

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités industrielles similaires, si elles ne provoquent pas l'augmentation du risque.
- L'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance ...pour les activités industrielles existantes.
- Les rénovations, modifications, aménagements ou extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire (pour les habitations), et si elles ne conduisent pas à une augmentation notable de l'effectif (une augmentation de 10% peut être tolérée). Dans ce dernier cas, il est nécessaire d'intégrer des prescriptions techniques particulières telles que renforcement de l'étanchéité d'un local, présence d'un point d'eau, équipement en masques respiratoires, possibilité d'interrompre la VMC, mise en place de protection thermique.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de construction agricole.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprise, salle de réunion d'entreprise,...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes.
- La construction d'habitations nouvelles respectant un COS de 0.08, sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particulier (valeur d'étanchéité minimale, possibilité de couper en urgence le fonctionnement de la VMC, présence d'un point d'eau à chaque étage dans un local, mise en place de protections thermiques ou tout autre mesure adéquate).
- Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

En secteur UB i :

- Les constructions nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Pour qu'une construction soit autorisée, son plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.
- Les remblais sont autorisés uniquement pour une mise hors d'eau des constructions si leur plancher bas est situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel. Si celui-ci doit être supérieur à 0,50m, un vide sanitaire sera réalisé avec des ouvertures de 20x20 cm au niveau du sol pour permettre la circulation de l'eau, sans remblai autour de la construction. La construction peut également se faire sur pilotis.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****1 – ACCES**

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - **à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Pour les lotissements présentant plus de cinq lots, une installation collective sera exigée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis
- soit en recul inférieur ou égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture conforme aux prescriptions de l'article UB11.

Les annexes isolées pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en limite(s) séparative(s),
- à une distance minimale de 4 m de la dite limite.

Les constructions présentant une toiture terrasse ou une terrasse surélevée de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3 m de la limite séparative.

Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m²,
 - pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faitage de la construction principale.
- La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4,5 m au faitage.

Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...),
 - pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 III 2° du CU, y

compris la conservation ou la restitution à l'identique des tuiles plates petit moule (60U/m²) ou ardoises naturelles (rectangulaires 20x30).

L'annexe 5 précise les prescriptions à prendre en compte en cas de modification de ces éléments.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de par leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

Des dispositions différentes de celles mentionnées ci-dessous pourront être admises pour les édifices d'intérêt collectif et d'une certaine importance (superficie supérieure à 1000 m²) ; la commune se réservant le droit de refuser le projet si elle juge que son intégration à l'environnement urbain et paysager environnement porterait préjudice à celui-ci.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).
- Les volets à battants doivent être conservés lorsqu'ils existent. Les volets roulants sont admis sous réserve que leur coffrage soit à l'intérieur.

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits

Sont interdites les peintures de teintes vives

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité et agricole :

- Les bardages métalliques peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.
- Les volets battants seront en bois massif à peindre, les volets roulants sont admis avec un coffrage intérieur, les menuiseries seront de couleur pastel, blanc exclu, et à petits bois extérieurs de recouplement.

3- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements :

Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que les extensions, annexes, garages, auvents, vérandas, appentis,

Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses sont autorisées.

Constructions à usage d'activité :

Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

L'aspect ardoise naturelle.

L'aspect tuile plate d'une teinte brun rouge.

Le verre pour les vérandas.

En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.

Pour certaines parties de toiture, d'autres matériaux pourront être autorisés (zinc, bac acier...).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Les panneaux solaires doivent respecter l'harmonie de la toiture.

Les châssis seront plus hauts que larges (78x98 maximum) à l'aplomb des baies de façade.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Les menuiseries seront de teintes claires, le blanc est proscrit.

6 - CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit de type enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- - soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Dispositions particulières :

Clôtures sur voies publiques

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m. Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
- d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

Les poteaux et les plaques d'aspect béton brut seront enduits.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

L'adaptation, l'implantation et la viabilité au terrain se fera sans dénaturer la topographie.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 25 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.
- Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : SECTEUR UC

TISSU AGGLOMERE TRES RECENT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC est un secteur aggloméré correspondant aux opérations les plus récentes de constructions, sous forme de pavillons avec jardins et collectifs bas.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services.

L'intégralité du secteur UC est équipée du réseau d'assainissement collectif.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie et en retrait,
- implantées sur une limite séparative ou non,
- d'une hauteur générale de 7 m à l'égout du toit (RDC + 1 étage).

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage identifiées au plan conformément à la légende.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

L'annexe 5 précise les prescriptions à prendre en compte en cas de modification de ces éléments.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception de celles listées à l'article 2.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension des activités admises d'une limite maximale de 30 % de l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent document.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les équipements publics (dont l'extension du collège) et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

- les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 200m² de surface de plancher

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - **à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport à la voie, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un retrait minimum de :
 - 5 m pour les constructions à usage d'habitation,

- 10 m pour les autres constructions
- Le retrait par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.

Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en limite(s) séparative(s),
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions présentant une toiture terrasse ou une terrasse surélevée de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3 m de la limite séparative.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m²,
- pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...),
- Pour les extensions liées au collège ainsi que les constructions liées à son fonctionnement.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles

recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas pour les services et équipements publics et d'intérêt général (dont le collège).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faîtage de la construction principale.
- La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4,5 m au faîtage.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5.

L'annexe 5 précise les prescriptions à prendre en compte en cas de modification de ces éléments.

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

1- FACADES :

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Sont interdites les peintures de teintes vives

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité et agricole :

- Les bardages métalliques peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.

2- TOITURES

Pour la couverture, sont interdits les matériaux d'aspect suivant :

- tôle ondulée plastique ou métallique,
- fibro-ciment,

3 - CLOTURES

Dispositions générales :

***Les murs doivent être* :**

- soit en enduit de type mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit de type moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Dispositions particulières :

***Clôtures sur voies publiques doivent être constitués* :**

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20 m, dans la continuité des murs existants, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m. Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront encastrés.

***Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle* :**

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m de hauteur,
- d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.
- Les opérations de d'ensemble :
 - de moins de 5 lots devront comporter au moins 25 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.
 - supérieure à 5 lots devront comporter au moins 30 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.
- Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : SECTEUR UD

TISSU AGGLOMERE TRES RECENT

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UD est un secteur aggloméré correspondant aux extensions pavillonnaires les plus récentes du plateau.

Ce secteur est exclusivement voué à l'habitat.

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions en retrait de la voie,
- implantées sur de grandes parcelles,
- d'une hauteur générale de 4 m à l'égout du toit (RDC + comble).

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UD est destiné à l'habitat.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction non destinée à l'habitat.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - **à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD18 dite route de Gallardon :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie

Le long des autres voies :

Toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie.

Le retrait par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit sur une des limites séparatives soit à 4m minimum.

Exceptions :

Implantation libre :

- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m²,
- pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit.
- La hauteur des extensions et annexes accolées à l'habitation est limitée à 95 % de la hauteur au faitage de la construction principale.
- La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4,5 m au faitage.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...),
- pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1- FACADES :

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Sont interdites les peintures de teintes vives

2- TOITURES

Pour la couverture, sont interdits les matériaux d'aspect suivant :

- tôle ondulée plastique ou métallique,
- fibro-ciment,

3 - CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit de type mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit de type moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Dispositions particulières :

Clôtures sur voies publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20 m, dans la continuité des murs existants, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.

Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront encastrés.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle :

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m de hauteur,
- d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : SECTEUR UE

ZONE DE TISSU URBAIN A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est un secteur visant à répondre à un double objectif communal :

- accroître les possibilités d'accueil de nouveaux accédants à la propriété,
- et ce en garantissant une insertion de ces secteurs dans le cadre naturel et urbain existant, entre la zone naturelle et les secteurs urbanisés denses.

Les caractéristiques paysagères et architecturales du parcellaire sont les suivantes :

- Frange paysagère inconstructible de 20 m vers la vallée.
- Hauteur maximale des constructions : 4 m à l'égout du toit.

DESTINATION DU SECTEUR

- Le secteur UE est destiné à l'habitat, ainsi que les constructions à usage d'activités sous réserve d'être uniquement liées au service, de même que les cafés, hôtels, restaurants.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles de respecter un schéma d'aménagement:

- Les abris de jardins et annexe de l'habitation sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'implantation et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - **à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour le secteur UE situé lieu-dit Les Bergeries, le raccordement aux réseaux de ce secteur se fera obligatoirement par la Sente de l'Etang.

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Sur les terrains d'une surface supérieure à 1000 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf impossibilité technique.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte de la zone (chemin de Cadix, sente de l'Etang, chemin des Roches).

Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m de la limite.
- Toute trémie d'accès vers un sous-sol est interdite dans cette marge de retrait.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m²,
- pour la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- La hauteur des extensions et annexes accolées à la construction principale est limitée à 95 % de la hauteur au faitage de la construction principale.
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,5 m au faitage.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Sont interdites les peintures de teintes vives

2- TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements :

- Les toitures seront constituées soit :
 - sous la forme de toiture terrasse ;
 - sous la forme de toitures au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que les auvents, vérandas, appentis...

Constructions à usage d'annexe (isolée) ou d'activité :

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

Réhabilitation de bâtiments existants (sans modification de structure) :

La conservation de la pente de toit d'origine (même inférieure à 40°) est autorisée.

Pour la couverture, sont interdits les matériaux d'aspect suivant :

- tôle ondulée plastique ou métallique,
- fibro-ciment,

3 - CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit de type mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit de type moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Dispositions particulières :

Clôtures sur voies publiques :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20 m, dans la continuité des murs existants, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les poteaux et les plaques d'aspect béton sont interdits.

Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle :

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Les poteaux et les plaques de type béton brut seront enduits.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La zone non aedificandi sera engazonnée ou boisée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : SECTEUR UX

TISSU ECONOMIQUE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UX correspond à l'appareil économique du sud d'Auneau. Elle regroupe des activités artisanales et industrielles de la Ville.

La zone UX est concernée par deux périmètres de protection autour des installations classées suivantes :

- le PPRT de la société LEGENDRE DELPIERRE (entreprise de transport et de stockage de produits notamment phytosanitaires, annexe 6.1.3.)
- la coopérative agricole Agralys (silos Le Dunois, silo de stockage de récoltes céréalières, annexe 6.7.).

Ces périmètres ont pour vocation de limiter l'urbanisation à proximité immédiate de ces installations, par l'application de prescriptions spécifiques au regard des constructions situées dans ces périmètres. Ces derniers sont reportés au plan de zonage.

Par ailleurs, la zone UX, qui comprend deux sous-secteurs :

- UXc qui correspond au secteur commercial de More Bouteille et au secteur sud de la ZAPA

DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur est exclusivement destiné à l'accueil et l'extension de constructions à usage d'activités.

Le secteur UX est impacté par le PPRT de l'établissement LEGENDRE-DELPierre (cf annexe 6.1.3.). Le secteur est également concerné par les périmètres de protection de l'établissement AGRALYS (cf annexe 6.7.).

Il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors des activités industrielles qui engendrent les distances d'isolement ou des activités industrielles de nature similaire, conformes à la vocation de la zone et qui ne conduisent pas à augmenter l'extension d'un sinistre par effet domino.

Le sous-secteur UXc est destiné à l'accueil et l'extension des activités commerciales.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions générales sur l'ensemble de la zone UX :

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception des constructions reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage,
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos et d'enseignement,
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows...).

Dispositions particulières :

En sous-secteur UXc (secteur commercial de More Bouteille et du Sud de la ZAPA) :

- Les activités industrielles en complément des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus.

Dans le secteur concerné par le PPRT de l'établissement LEGENDRE-DELPierre (cf annexe 6.1.3) et par les périmètres de protection AGRALYS (cf annexe 6.7.) :

- Toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article 2 du présent règlement.

Dans le secteur concerné par les périmètres de protection des établissements classés en niveau 3

- Les établissements recevant du public, y compris les aires de sports avec ou sans structure destinée à l'accueil du public, les terrains affectés au camping-caravanning,
- les constructions de bâtiments à usage agricole.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

I) En secteurs UX et UXc :

- Les extensions de constructions existantes.

- Les constructions et extensions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 80 m²,
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.).
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur concerné par le PPRT de l'établissement LEGENDRE-DELPierre (cf annexe 6.1.3) et par les périmètres de protection AGRALYS (cf annexe 6.7.) :

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités industrielles similaires, si elles ne provoquent pas l'augmentation du risque.
- L'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance des activités industrielles présentes.
- Les rénovations, modifications, aménagement ou extension des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination, ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire (pour les habitations), et si elles ne conduisent pas à une augmentation notable de l'effectif (une augmentation de 10% peut être tolérée). Il est possible dans ce dernier cas d'intégrer des prescriptions techniques particulières telles que renforcement de l'étanchéité d'un local, présence d'un point d'eau, équipement en masques respiratoires, possibilité d'interrompre la VMC, mise en place de protection thermique.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de construction agricole.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'implantation et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - **à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),

- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I) en secteur UX :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m de l'alignement.

Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal.

II) en secteur UXc :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul de 10 m de l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à assurer le principe d'une continuité des volumes bâtis.

Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- pour les annexes isolées, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

▪ pour tout autre bâtiment, à une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 m de la limite.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 mètres.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à la partie sommitale.

Expression de la règle :

Pour les bâtiments d'activités :

I) en secteur UX :

La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 28 m, pour 30% maximum de la surface totale de la construction, locaux techniques et éléments de superstructures compris. La hauteur absolue de la partie restante de la construction est limitée à 20 m, locaux techniques et éléments de superstructures compris.

II) en secteur UXc :

La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 8 m, locaux d'activités techniques et éléments de superstructures compris.

Pour les bâtiments d'habitation :

La hauteur des constructions d'habitation liées à l'activité est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - FACADES

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

Sont interdites les peintures de teintes vives.

2 - TOITURES

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibrociment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

3 - CLOTURES

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

D'une hauteur maximale de 1,80 m, les clôtures devront être réalisées d'un grillage sur piquets d'un ton uni gris (référence Ral 7037 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent).

Des dispositions autres en matière de hauteur et de matériaux, pourront être admises pour des constructions ou des installations relevant de réglementations particulières (notamment celles des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et/ou en cas de besoin spécifique lié à l'activité.

Des clôtures plus hermétiques (bardage bois ou métallique) pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles ou commerciales aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

Ces clôtures devront être doublées d'une haie d'essences locales.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En plus des surfaces consacrées aux constructions ou qui ne sont pas réservées à la circulation ou au stationnement des véhicules, il sera exigé une surface plantée d'arbres représentant au minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces surfaces seront plantées d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que les charmes, les chênes, les érables, les merisiers, les frênes, les ormes, les tilleuls...;

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface affectée à cet usage,

Les haies végétales accompagnant les clôtures seront composées des essences indigènes suivantes : charmille (*Carpinus betulus*), houx (*Ilex aquifolium*), aubépine (*Crataegus oxyacantha*), noisetier (*Corylus avellana*), troène (*Ligustrum vulgare*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UX 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : SECTEUR UY

ZONE D'ACTIVITES A VOCATION INTERCOMMUNALE

CARACTERE DU SECTEUR

Située sur le plateau agricole nord de la commune, cette zone à vocation intercommunale a pour objet le développement économique du secteur.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone Uy est destinée prioritairement à recevoir une urbanisation de type économique : activités commerciales, bureaux, hôtels, services, de stockage et d'entrepôts (notamment ceux liés aux transports), ainsi que des activités artisanales et industrielles.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à l'activité de la zone et dans la limite de 80 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à moins de 50 m du bâtiment d'activité,
- les opérations d'ensemble à usage d'habitation,
- les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos,
- les constructions à usage agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes,
- les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'art. R.443-4 ou de l'Art. R.443-7 du Code de l'urbanisme,

- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.

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

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir **et satisfaire aux règles minimales d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de :

- 10 m pour les bâtiments à usage d'activité ;
- 5 m pour les habitations liées aux activités de la zone et les bureaux.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou des limites séparatives sous réserve de l'accord des services incendie.

Si le bâtiment ne jouxte pas une ou des limites séparatives :

- Pour les bâtiments à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.
- Pour les logements de fonction et les bureaux, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres.

Au-delà de cette hauteur seront autorisés :

- les bardages masquant les toitures en dents de scie ou toitures à redans,
- les structures de toitures tendues de technologie contemporaine (potelets, tirants, couverture souple...).

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.

Pour les habitations liées aux activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

1 – VOLUME DES BATIMENTS

Dans le cas de plusieurs volumes nécessités par la diversité des fonctions (bureaux, atelier, stockage...), l'articulation de volumes simples décalés en plan et en hauteur est imposée.

2 – STRUCTURE DES BATIMENTS

Si la structure reste apparente (fer, fonte, béton, bois, structure aluminium-verre...), l'ossature devra contribuer à la mise en valeur architecturale (décochés, saillies par rapport aux matériaux de remplissage constituant les façades).

3 - FACADES

Les façades seront : soit en maçonnerie enduites, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faîte de la toiture.

Elles seront toutes traitées avec une alité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Dans le cas de volumes non fermés couverts (entrepôts, garages), un bandeau masquera la toiture jusqu'au faîtage.

Coloration : les teintes seront expressément mentionnées dans le dossier de permis de construire. L'alternance systématique est proscrite.

4 - OUVERTURES

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade dans le cas de matériaux différents.

5 - TOITURES

Les côtés des toitures en dents de scie ou toitures à redans devront être dissimulés par un bardage jusqu'à la hauteur du faîtage.

6 - CLOTURES

Règle générale :

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de haut sauf dans les cas nécessités par la nature de l'occupation de l'activité.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ouverture d'accès aux parcelles :

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

Sur les limites séparatives :

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublés de végétation.

Sur les emprises publiques :

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

- de grille ou grillage matériaux et en forme.
- de lisses ou barreaudages non décoratifs.

Les murs-bahuts limités à 0,60 m sont autorisés surmontés ou non des éléments décrits au paragraphe précédent, doublés ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : ZONE UP

CARACTERE DU SECTEUR

La zone Up est une zone destinée à accueillir les équipements communaux et intercommunautaires.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone Up est destinée au fonctionnement d'un futur pôle destiné à des activités sportives, de loisirs et pédagogiques et aux services publics.

L'urbanisation de la zone doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation jointes au Plan Local d'Urbanisme.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à l'activité de la zone.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES :

Un seul accès routier sera créé depuis la route d'Oinville-sous-Auneau (RD 19) pour desservir l'ensemble de la zone.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.

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

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir **et satisfaire aux règles minimales d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 10 m de l'alignement de la Rd 19.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toutes les constructions à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans être inférieure à 5 m.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 m.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.

Pour les habitations liées aux activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – VOLUME DES BATIMENTS

Dans le cas de plusieurs volumes nécessités par la diversité des fonctions, l'articulation de volumes simples décalés en plan et en hauteur est imposée.

2 – STRUCTURE DES BATIMENTS

Si la structure reste apparente (fer, fonte, béton, bois, structure aluminium-verre...), l'ossature devra contribuer à la mise en valeur architecturale (décrochés, saillies par rapport aux matériaux de remplissage constituant les façades).

3 - FACADES

Les façades seront : soit en maçonnerie, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faitage de la toiture.

Elles seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Coloration : les teintes seront expressément mentionnées dans le dossier de permis de construire.

4 - OUVERTURES

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade.

Dispositions générales :

Pour toute transformation, remplacement, édification de clôture le long de la voie publique et/ou en limite séparative, une demande préalable de travaux doit être déposée en mairie et une autorisation administrative préalablement accordée

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

Sur les voies publiques, soit :

- de grille ou grillage d'un ton uni et neutre (gris sombre, vert sombre, marron)
- de lisses ou de barreaudages
- de murs-bahuts en maçonnerie limités à 0,60 m de hauteur, surmontés ou non d'une grille, d'éléments de lisse ou de barreaudage et doublés ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m de haut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

En limite séparative :

- d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublés obligatoirement de végétation.

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus des surfaces consacrées aux constructions ou qui ne sont pas réservées à la circulation, il sera exigé une surface plantée représentant au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière, Ces surfaces seront

plantées d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que les charmes, les chênes, les érables, les merisiers, les frênes, les ormes, les tilleuls...

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface affectée à cet usage,

Les haies végétales accompagnant les clôtures seront composées des essences indigènes suivantes : charmille (*Carpinus betulus*), houx (*Ilex aquifolium*), aubépine (*Crataegus oxyacantha*), noisetier (*Corylus avellana*), troène (*Ligustrum vulgare*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUH

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUH est destiné à recevoir une urbanisation à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble mixtes comprenant du logement.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUH est destiné principalement à l'habitat et son urbanisation doit être compatible à l'orientation d'aménagement et de programmation.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.

- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

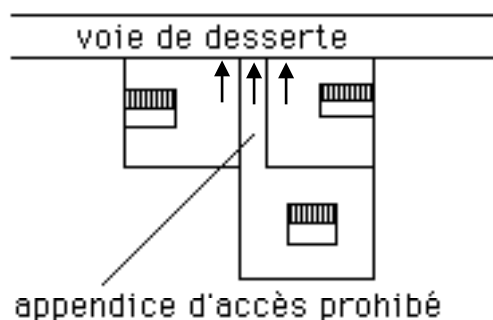
- Les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones, à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Les abris de jardins et annexe de l'habitation sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les constructions d'usage artisanal et commercial sont admises sous réserve d'être uniquement liées aux besoins de la zone.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

1) ACCES :

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



2) VOIES A CREER :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, **d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un espace public fonctionnel.

Les voies de desserte ne doivent pas dépasser 5 mètres de chaussée.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 m minimum.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux d'électricité et téléphone doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des départementales RD 18 et 18⁵ :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie

Le long des autres voies :

50 % de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 0 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou groupées prévoyant la création ou l'élargissement de voies.

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les constructions à toiture terrasse (utilisables comme telle) sont interdites en limite séparative.

Les constructions présentant une toiture terrasse ou une terrasse surélevée de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3 m de la limite séparative.

Marge inconstructible

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de **3 mètres figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation**.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas

- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m².
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage et 6 m à l'acrotère.
- Pour les annexes isolées, hauteur au faîtage est limitée à 4,5 m

Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1- FACADES :

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

2- TOITURES

Pour la couverture, sont interdits les matériaux d'aspect suivant :

- tôle ondulée plastique ou métallique,
- fibro-ciment,

3 - CLOTURES

Dispositions générales :

Les clôtures en limite de zone agricole devront être suffisantes pour empêcher la divagation des animaux domestiques.

Les murs doivent être :

- soit en enduit de type mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit de type moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Dispositions particulières :

Clôtures sur façade d'accès :

Pour les constructions à usage d'habitat, les clôtures seront constituées de simples murets de 0,60 m de hauteur doublés d'une haie végétale.

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Clôtures faisant la jonction entre la construction principale et la limite séparative de propriété

Les clôtures en continuité de la construction pourront être réalisées en grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle :

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m de hauteur,

- d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

ARTICLE 1AUH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, représentant au moins 25 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération avant division. **Les espaces non affectés à la voirie doivent être enherbés ou plantés.**

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE AUH

CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUh est une zone à urbaniser à vocation d'habitat, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage de se développer à moyen et long terme.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone AUh est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré, sur laquelle très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUh est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement des eaux usées et la production d'eau potable.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUH 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions d'activité.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles de respecter un schéma d'aménagement :

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20%.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions admises devront s'implanter dans la même marge de retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions admises devront respecter une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.

ARTICLE AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUH 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE AUH 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE AUP

CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUp est une zone future à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage d'accueillir à long terme des équipements.

DESTINATION DU SECTEUR

Elle a pour objet de constituer une réserve foncière à long terme à vocation d'équipements.

Très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUp est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à l'activité de la zone.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Le stationnement isolé de caravanes.

- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions.

ARTICLE AUP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUP 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toutes les constructions à usage d'activités et les habitations liées aux activités de la zone, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans être inférieure à 5 m.

ARTICLE AUP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUP 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUP 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE 1AUX

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUx est une zone à urbaniser, sur laquelle la commune envisage d'accueillir à court et moyen terme de nouvelles activités industrielles et artisanales.

Cette zone se situe en continuité du bassin d'activité sud de la commune.

Cette zone comprend un sous-secteur 1AUXc destiné aux activités commerciales et artisanales et dont la hauteur est limitée.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone 1AUx est destinée prioritairement à l'activité et équipements nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle industriel.

L'urbanisation de la zone doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation jointes au Plan Local d'Urbanisme.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en secteur 1AUX et 1AUXc :

- Les abris de jardin.
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos et d'enseignement,
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo....

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Sont interdits seulement en secteur 1AUXc :

- Les constructions à usage industriel.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions d'activités industrielles dès lors que :
 - la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante et adaptée à l'opération projetée.
 - l'opération ne compromet pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 60 m²,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - **à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées sur le site par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),

- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul minimum de :

- 5 m pour les bâtiments annexes ;
- 10 m pour toute autre construction.

Le recul par rapport à la voie devra être accompagné d'un traitement végétal ou engazonné.

En cas de permis d'aménager valant division foncière, l'article R123-10-1 ne s'applique pas.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- la réalisation d'une extension, ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant,
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- pour les annexes : à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

▪ pour tout autre bâtiment : à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 6m de la limite.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à la partie sommitale.

Expression de la règle :

Pour les bâtiments d'activités :

En zone 1AUX en dehors du secteur 1AUXc :

La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 28 m, pour 30% maximum de la surface totale de la construction, locaux techniques et éléments de superstructures compris.

La hauteur absolue de la partie restante de la construction est limitée à 20 m, locaux techniques et éléments de superstructures compris.

Pour le secteur 1AUXc seulement : La hauteur absolue des bâtiments d'activités est limitée à 12m.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - FACADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibro-ciment .
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

2 - TOITURES

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibro-ciment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

3 - CLOTURES

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 30 cm.

D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées d'un grillage sur piquets.

Elles pourront être doublées ou non (côté espace public) d'une haie d'essences locales.

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

Des dispositions autres en matière de hauteur et de matériaux, pourront être admises pour des constructions ou des installations relevant de réglementations particulières (notamment celles des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et/ou en cas de besoin spécifique lié à l'activité.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE AUX

CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUx est une zone future à urbaniser, non desservie par les réseaux, sur laquelle la commune envisage d'accueillir à long terme de nouvelles activités économiques.

Cette zone se situe en continuité du bassin d'activité sud de la commune.

DESTINATION DU SECTEUR

Elle a pour objet de constituer une réserve foncière à long terme à vocation commerciale.

Très peu d'occupation et d'utilisation du sol sont admises afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

RAPPEL

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions de toute nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes :

Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20%.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions admises devront s'implanter dans la même marge de recul que le bâtiment existant.

ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions admises devront respecter une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE 1AUV

CARACTERE ET DESTINATION DU SECTEUR

La zone **1AUV** est une zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins, de repos.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AUV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations liées et nécessaire à la mise en place d'une aire d'accueil pour les gens du voyage (sanitaires...)

ARTICLE 1AUV 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.

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

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir **et satisfaire aux règles minimales d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE 1AUV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne, noue, massif de rétention...),
- Leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- - Dans le réseau EP communal lorsqu'il existe (fossé communal, réseau EP),
- - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau EP,

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré par le projet soit inférieur ou égal au débit généré avant aménagement du terrain.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

La création d'un bassin d'orage de capacité suffisante par rapport à tout projet sera obligatoire, afin d'obtenir un débit maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUV 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les constructions, le recul doit être au moins égale à 10 m de l'alignement de la déviation.

ARTICLE 1AUV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toutes les constructions, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans être inférieure à 5 m.

ARTICLE 1AUV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUV 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AUV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 12 m.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.

Pour les habitations liées aux activités, la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUV 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – VOLUME DES BATIMENTS

Dans le cas de plusieurs volumes nécessités par la diversité des fonctions, l'articulation de volumes simples décalés en plan et en hauteur est imposée.

2 – STRUCTURE DES BATIMENTS

Si la structure reste apparente (fer, fonte, béton, bois, structure aluminium-verre...), l'ossature devra contribuer à la mise en valeur architecturale (décochés, saillies par rapport aux matériaux de remplissage constituant les façades).

3 - FACADES

Les façades seront : soit en maçonnerie, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faitage de la toiture.

Elles seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Coloration : les teintes seront expressément mentionnées dans le dossier de permis de construire.

4 - OUVERTURES

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade.

Dispositions générales :

Pour toute transformation, remplacement, édification de clôture le long de la voie publique et/ou en limite séparative, une demande préalable de travaux doit être déposée en mairie et une autorisation administrative préalablement accordée

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

Sur les voies publiques, soit :

- de grille ou grillage d'un ton uni et neutre (gris sombre, vert sombre, marron)

- de lisses ou de barreaudages
- de murs-bahuts en maçonnerie limités à 0,60 m de hauteur, surmontés ou non d'une grille, d'éléments de lisse ou de barreaudage et doublés ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m de haut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

En limite séparative :

- d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublés obligatoirement de végétation.

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

ARTICLE 1AUV 12 - STATIONNEMENT

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE 1AUV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies végétales accompagnant les clôtures seront composées des essences indigènes suivantes : charmille (*Carpinus betulus*), houx (*Ilex aquifolium*), aubépine (*Crataegus oxyacantha*), noisetier (*Corylus avellana*), troène (*Ligustrum vulgare*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUV 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Elle identifie le plateau agricole beauceron. Néanmoins, les anciens corps de ferme ayant perdu leur vocation agricole, au profit de l'habitat constituant une exception, sont identifiés par une étoile.

La zone A est concernée par les périmètres de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité de la coopérative agricole AGRALYS. Ces périmètres sont reportés en annexe du PLU 6.7.

La zone comprend deux sous-secteurs

- **Ah identifie un secteur d'habitation mesurée.**
- **Ab, secteur boisé en zone agricole**

DESTINATION DU SECTEUR

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

Au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Secteur A uniquement :

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 50 m de la lisière de la forêt communale d'Auneau.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes frappées d'une étoile, ainsi que la construction de leurs annexes.
- Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Secteur Ah uniquement :

- **Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale**
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Secteur Ab uniquement :

- Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur concerné les périmètres de protection de la coopérative agricole AGRALY (cf. annexe 6.7.) :

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités industrielles similaires, si elles ne provoquent pas l'augmentation du risque.

- L'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance ...pour les activités industrielles existantes.
- Les rénovations, modifications, aménagements ou extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire (pour les habitations), et si elles ne conduisent pas à une augmentation notable de l'effectif (une augmentation de 10% peut être tolérée). Dans ce dernier cas, il est nécessaire d'intégrer des prescriptions techniques particulières telles que renforcement de l'étanchéité d'un local, présence d'un point d'eau, équipement en masques respiratoires, possibilité d'interrompre la VMC, mise en place de protection thermique.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de construction agricole.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprise, salle de réunion d'entreprise,...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes.
- La construction d'habitations nouvelles respectant un COS de 0.08, sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particulier (valeur d'étanchéité minimale, possibilité de couper en urgence le fonctionnement de la VMC, présence d'un point d'eau à chaque étage dans un local, mise en place de protections thermiques ou tout autre mesure adéquate).
- Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que les règles d'hygiène générale et de protection sanitaire soient respectées, la distribution d'eau potable doit être assurée par un seul point d'eau, ou en cas d'impossibilité démontrée, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes paraboliques :

Les antennes et antennes paraboliques, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Le long des routes départementales 18/5 et 7/1, les constructions doivent respecter un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Exceptions :

- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes, devront s'implanter à une distance minimale de :
 - 25 m de l'emprise des routes départementales,
 - 10 m des voies communales et chemins ruraux.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m de la limite.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m²,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle :

La hauteur constructions à usage d'habitation et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des autres bâtiments admis est limitée à 10 m à l'égout du toit.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2 - ABORDS DES BATIMENTS

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

TOITURES :

Constructions à usage d'habitation :

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour la couverture, sont interdits les matériaux d'aspect suivant :

- tôle ondulée plastique ou métallique,
- fibro-ciment

Constructions à usage activité :

Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

FAÇADES :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Les bardages de type bois de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

4 – CLOTURES

Lorsqu'elles sont nécessaires, seules sont autorisées les clôtures permettant d'assurer ou conserver la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les boisements seront effectués en accord avec la réglementation imposée par le Fond Forestier National tant pour les essences que pour les densités et en fonction de la nature des sols.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE NATURELLE N

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les vallées de l'Aunay et de la Voise.

DESTINATION DU SECTEUR

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- **Na identifie les secteurs à vocation agricole.**
- **Nh identifie un secteur d'habitation mesurée (hameau de Cossonville et lieudit d'Ombreville).**
- **Nxc identifie un secteur d'artisanat et de commerce situé au sein de la zone naturelle où ne seront permis que des évolutions mesurées du bâti existant**
- **NI identifie les secteurs à vocation de loisirs, touristiques, pédagogiques et sportifs de la commune.**
- **Nlr identifie les secteurs à vocation d'équipements divers liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.**

Les zones inondables des vallées de l'Aunay et de la Voise sont identifiées dans ces secteurs par un indice d'inondation « i ».

Ces zones doivent respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

Dans le secteur Ni, sont interdits :

- les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- les reconstructions après sinistre causé par l'inondation,
- tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.
- les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En secteurs Na, NI et Nlr :

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Na uniquement :

- Les bâtiments à usage agricole à l'exception des établissements classés.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions nouvelles à usage d'hébergement limitées à l'accueil de 30 personnes, à condition qu'elles soient à vocation de gîtes ou de chambres d'hôtes. Ces dernières seront obligatoirement de plain-pied et construites en bois.
- Les constructions à usage d'habitation sur des unités foncières déjà bâties et dont la surface est supérieure ou égale à 3 hectares, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 120 m²
- Les abris à animaux de préférence en bois, dans la limite de 20 m² par tranche de 4000 m² de terrain et leur hauteur ne devant pas dépasser 5 m au faîtage.
- Les abris de jardins en bois, non destinés à de l'habitation, d'une emprise inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.

En secteur Nh uniquement :

- **Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale dans la limite de 100 m².**
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur NI uniquement :

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs.
- Les équipements et constructions nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'élevage et d'hébergement d'animaux.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Nlr uniquement :

- Les installations, équipements divers dans les constructions déjà existantes, liés à la présence d'infrastructures d'hébergement et de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation sur le domaine du château à condition qu'elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité.

En secteur N uniquement :

- Les bâtiments à usage agricole à l'exception des établissements classés.

- Les abris à animaux de préférence en bois, dans la limite de 20 m² par tranche de 4000 m² de terrain et leur hauteur ne devant pas dépasser 5 m au faîtage.
- Les abris de jardins en bois, non destinés à de l'habitation, d'une emprise inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage.
- les travaux et aménagements ayant pour objectif la conservation ou la protection des espaces et des milieux naturels
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de la préservation des espaces et des milieux naturels.

En secteur Nxc uniquement :

- **Les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU de la dernière révision générale dans la limite de 100 m².**
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En zone inondable :

Les aménagements conservatoires de bâtiments existants, la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre et les constructions nouvelles pourront être acceptés avec la prescription suivante : le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m par rapport au niveau de la crue.

La zone inondable de l'Aunay est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation "i". Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et de la gestion des zones inondables.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que les règles d'hygiène générale et de protection sanitaire soient respectées, la distribution d'eau potable doit être assurée par un seul point d'eau, ou en cas d'impossibilité démontrée, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes paraboliques

Les antennes et antennes paraboliques, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 25 m de l'emprise des routes départementales,
- 10 m des voies communales et chemins ruraux.

Exceptions :

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante du bâtiment principal.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour la réalisation d'une extension, sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurés.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions à usage d'habitation destinée aux exploitants agricoles et annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments agricoles et artisanaux et de loisirs admis est limitée à 9 m au faîtage.

Leur hauteur des abris à animaux ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- en secteur Nh, pour toute nouvelle construction dont la hauteur est limitée à 4 m à l'égout de toit,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...),
- pour la reconstruction de bâtiments existants.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN**

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2 – ABORDS DES BÂTIMENTS

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**TOITURE :****Constructions à usage d'habitation :**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- la tuile,
- l'ardoise,
- le bois,
- les toitures végétales.

Autres constructions :

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

FAÇADE :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit, soit en bois. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

4 – CLOTURES

Lorsqu'elles sont nécessaires, seules sont autorisées les clôtures permettant d'assurer ou conserver la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Les boisements seront effectués en accord avec la réglementation imposée par le Fond Forestier National tant pour les essences que pour les densités et en fonction de la nature des sols.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N°1:

CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.	
		Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.	
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest.

		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
	BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique
Qualité des ouvertures			Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
Energies renouvelables			Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

ANNEXE N°2:

DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) : rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par une voûte.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

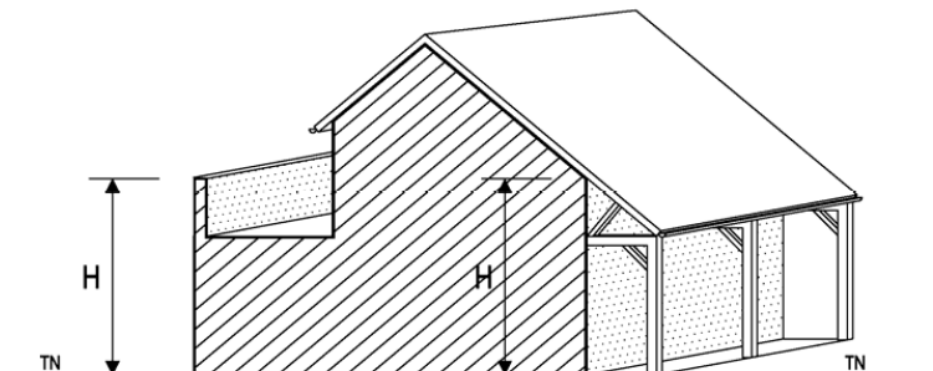
Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Hauteur absolue : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

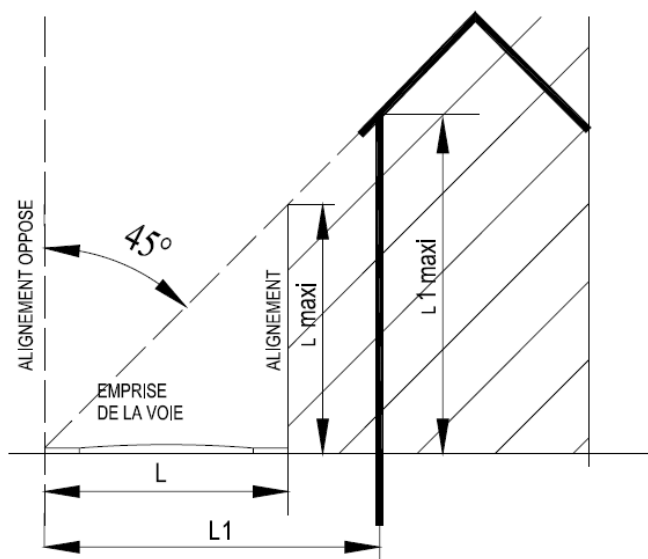
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Hauteur relative : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.
L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

ANNEXE N°3:

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations <i>(pour l'instruction des permis d'aménager)</i>	10% du nombre de lots envisagés en places publiques (ou dites « visiteurs »)
Constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 400 m ² de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
--	--

ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce jusqu'à 300 m ²	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée

Commerce pour les unités de surface de 300 m ² à 2000 m ²	7 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m ² de surface de plancher.
Commerce à partir de 2000 m ² de SHON	7 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 2000 m ² et une place supplémentaire par tranche de 20m ² de surface de plancher.
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place de stationnement pour une unité et 1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, réception, conférence...

EQUIPEMENTS :	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	2 places par section de 30 élèves*
Etablissement hospitalier et clinique	50 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	100 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes assises
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale

Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher
--	--------------------------------

**non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

Pour les projets de constructions collectives :

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Pour les constructions individuelles :

Il convient de compter 15 m² pour les places de stationnement dites « du midi » hors accès.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

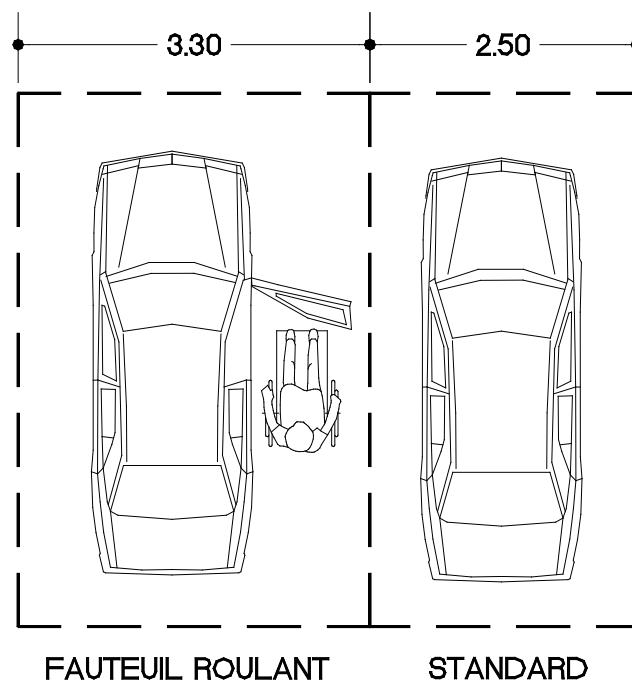
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

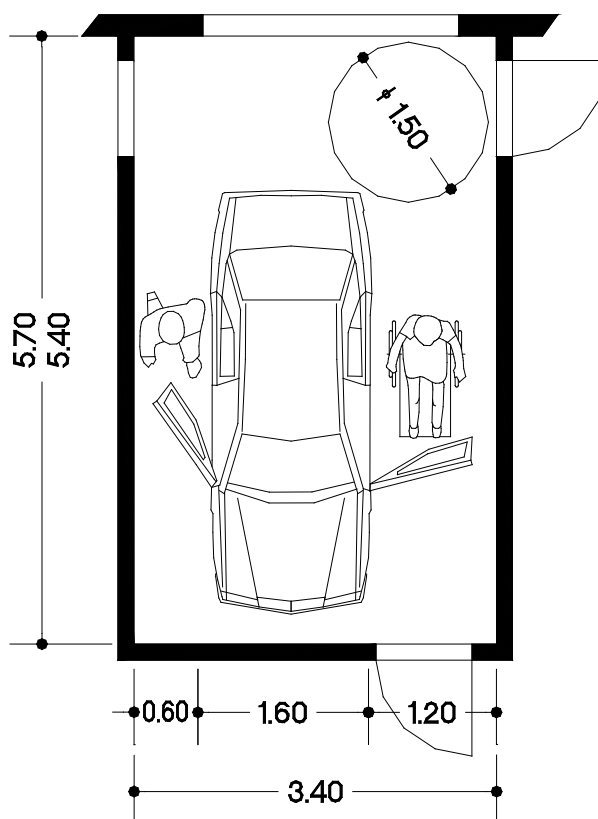
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE N°4:

PRECONISTATIONS POUR LES ESSENCES CONSTITUTIVES DES HAIES

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra* « *Italica* »).

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes :

Essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*) ; l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

ANNEXE N°5:

PRECONISTATIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE REPERES AU TITRE DU L 123-1-5 7° du CU

ANALYSE DU BÂTI ET RECOMMANDATIONS

Réalisé par l'Architecte des Bâtiments de France

PREAMBULE

L'ensemble des bâtiments repérés au Plan Local d'Urbanisme présente un caractère remarquable qui justifie leur identification ainsi qu'une analyse de leurs particularités. L'objectif de cette démarche est de prévenir leur disparition ou leur dénaturation et de favoriser leur préservation lors de réhabilitation ou d'entretien par des interventions adaptées.

Ces constructions sont caractéristiques de l'architecture de la deuxième moitié du XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle ; elles accompagnent l'arrivée du chemin de fer et les débuts de l'industrialisation.

Certaines de ces constructions, de part leur forme, leurs matériaux et leurs éléments décoratifs, représentent de véritables objets architecturaux qui constituent une affirmation de l'habitation comme marqueur social s'appuyant sur les modèles de l'hôtel particulier et de la folie du XVIII^{ème} siècle. A l'inverse, par leur sobriété et leur disposition en bande, elles rappelleront le statut ouvrier d'une partie de la population aunoise.

Dans tous les cas, les architectes, entrepreneurs, tâcherons, maçons, charpentiers, menuisiers, couvreurs, ont trouvé dans ces réalisations un champ d'expérimentation des techniques constructives et d'exposition des différents savoir-faire avec des inventions plastiques et formelles tout au long de la chaîne de production du bâti, véritables marqueurs d'une époque qu'il convient de préserver.

ANALYSE DU BÂTI

Typologies

Les constructions correspondent au modèle de l'habitat individuel de type villa ou maison de ville, isolée, jumelé ou en bande continue. Les volumes annexes sont soit adossés, en continu, en appentis, ou indépendants, isolés reprenant la forme du bâtiment principal, ou d'une architecture distincte.

Implantations

L'implantation peut prendre plusieurs formes : en construction isolée sur la parcelle sans mitoyenneté, en continuité partielle ou totale et en situation isolée de la rue ou en alignement sur rue.

Volumes

Les volumes dépendent des caractéristiques typologiques et du standing des constructions.

Pour les maisons en bande à l'alignement sur voie ou en retrait, les volumes simples restent à R+1.

Pour les maisons bourgeoises, les typologies et les volumes sont isolés et individualisés et s'échelonnent entre R+1 et R+2.

Matériaux

La Pierre

Le matériau de construction des maisons est principalement la pierre. Celle-ci est soit calibrée et taillée, généralement réservée pour la façade principale sur rue comme signal distinctif et ornemental ou pour le sous-bassement des maisons afin de renforcer symboliquement l'assise. Les façades secondaires et arrières sont de simple appareil.

La taille de la pierre peut être particulière, en parallélépipède à joints décalés en lit de même hauteur, en taille à pans grossiers formant hexagone ou octogone en pose incertum. La mise en œuvre est réalisée pierre à pierre par rang successif.

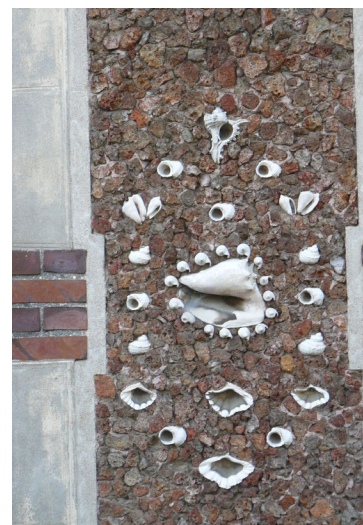
Dans le cas d'utilisation de pierres taillées, les joints de parement sont marqués. Ils sont alors déclinés selon le savoir faire et la valeur ajoutée du tâcheron et de l'entrepreneur : joints en creux à fonds plats, joints affleurant lissés, parfois marqués avec un trait du tranchant de la truelle, joints rubanés en saillie bordée et lissée à plat, joints rubanés en saillie biseautée, ou joints largement beurrés à pierres affleurantes.

La pierre peut simplement être du moellon ou des pierres des champs. Les murs sont montés par un appareillage effectué pierre à pierre en rang successif ou par lit de pierres posées à bain de mortier dans un coffrage en bandes horizontales.

Les appareillages de moellons ou pierre des champs sont enduits à pierres vues. Souvent, les enduits beurrés sont enrichis d'insertion de cailloux colorés, de silex, de pierrailles, de verre brut, de brique pillé ou de coquillages. Cet apport bien qu'esthétique participe d'une consolidation du mortier. En effet ces mortiers réalisés à base de chaux aérienne présentent une prise lente ; le piquage de pierres ou de briques dans le mortier des joints renforce la tenue et accélère la prise.

Le choix des pierres par la couleur ou les caractéristiques de taille, blanches, jaunes, de silex, meulières, en grisons, caractérise l'esthétique et la richesse du projet, particulièrement si la pierre vient d'une carrière lointaine, et la mise en œuvre participe à l'identité et au jeu décoratif.

Les pierres taillées renforcent l'esthétique et soulignent le caractère cossu des constructions. Elles sont utilisées en représentation, comme linteau, encadrement de baies, chaînes d'angle, bandeau, corniches, emmarchements, appuis de garde corps, pierre de seuil, appui de baies, usant d'un langage emprunté au château ou à la demeure historique.



La Brique

La brique est un matériau typique de l'époque industrielle. Elle est employée en accompagnement et en complémentarité de la pierre et participe fortement à l'effet décoratif.

Associé à la pierre ou utilisée seule dans les modénatures, encadrements de baies, chaînes d'angles, bandeaux, corniches, elle est déclinée sur plusieurs registres :

dans la mise en œuvre : par les différents sens de pose, par les jeux saillies et de creux, par les poses diagonales, par les effets rayonnants ou en arcs...

dans les choix de matière : par le panachage de teinte clair et sombre, par l'emploi de brique vernissées, par l'utilisation des marques de cuisson (bandes noires sur la tranche des briques)...

dans un emploi entièrement décoratif formant motif, goutte d'eau, croix, étagement en escalier, frise, pilastres rythmant la façade, etc.



La terre cuite vernissée se décline en accessoires tels cabochons, rosaces, motifs, apportant une animation colorée des façades.



Le Métal

L'industrialisation et de la production de masse des produits manufacturés largement distribués au rang desquels le métal prend largement place dans la construction en remplacement du bois de manière visible ou masquée.

Ainsi, le métal participe à la fois au système constructif et décoratif. Il est présent en linteau, en console de balcon ou de marquise, en clefs de blocage, en volets, en portails, portillons, trappes, grilles, éléments de clôture...



En intérieur, le métal remplace les solivages en bois dans les planchers, dans les nervures des voutains de cave, dans les ouvrages de fumisterie, dans les escaliers, dans les renforcements et piliers, particulièrement les piliers en fonte de soutènement des poutres ou des linteaux des vitrines de magasins.

Le Bois

Le matériau bois reste traditionnellement présent dans les éléments de charpente et dans les menuiseries des baies et des portes.

Les menuiseries font l'objet d'une mise en œuvre ouvragée grâce aux machines outils qui facilitent les formes complexes et les assemblages délicats.

Associées à l'utilisation de verres industriels laminés qui autorisent des volumes plus larges, les menuiseries participent par leur forme à l'écriture architecturale.

Pour les charpentes, l'approche manufacturée et les bois d'œuvre produits dans un périmètre lointain ou proche que le transport en nombre rend accessible, autorise des effets formels qui contribuent à l'expression architecturale. Le bois des charpentes est montré, dans les pannes débordantes, dans les consoles de soutènement, dans les effets de style néo-gothique, dans les placages rapportés imitant les pans de bois.



Les Enduits

Le ciment et la chaux industriellement produits et transportés par le chemin de fer naissant, ainsi que la facilité d'approvisionnement en sable local permettent une élaboration d'enduits économiquement abordables et une écriture de nouvelles surfaces et de nouvelles couleurs.

Les enduits sont partie prenante de la composition décorative. Enduits au balais, enduits lissés, enduits intégrés en tableaux, matière diverses, jeux de sables différents, enduits enrichis d'incrustations décoratives apparaissent et sont expérimentés à chaque chantier.

Les mortiers de ciment naturel et de chaux par leur plasticité autorisent des effets décoratifs multiples dont la rocaille et les imitations d'autres matériaux comme la brique, le bois ou la pierre.

COMMENT PRESERVER CE BATI

L'intervention sur une construction patrimoniale de type villa, demeure ou maison de ville répertoriée au PLU oblige à considérer son entretien et son adaptation aux exigences de confort actuelle avec une évaluation des qualités et des spécificités à préserver.

Lors des travaux de restauration d'un bâtiment, particulièrement en cas de ravalement des façades, de rénovation des toitures, de rénovation des ouvertures, les éléments de décors et les matériaux existants prennent une place primordiale.

Les éléments de décor simples, modestes, inventifs, fruits d'un savoir-faire technique élaboré, d'une imagination nourrie d'expériences accumulées, enrichissent et renforcent la qualité architecturale et font de chaque bâtisse un objet particulier sinon unique. Un détail détruit, un décor gommé, enduit, ou repeint constitue alors une perte irréversible.

Chaque transformation, chaque remplacement d'un enduit ancien, d'une fenêtre ouvragée, d'une moulure par un produit « tout prêt » est un appauvrissement de la qualité architecturale alors irréversiblement perdue.

Les préconisations suivantes permettront d'éviter la dégradation voire la destruction totale ou partielle de ce qui fait le caractère remarquable des habitations recensées comme telles dans le présent document.

Evaluer l'état des supports et matériaux :

Avant toute intervention, évaluer précisément les parties endommagées ou dégradées.

Une réhabilitation limitée aux parties en souffrance permet de garder ce qui peut encore tenir, et empêcher une disparition définitive d'un ensemble qui serait difficile voir impossible de restituer, par manque de moyens, par perte de savoir-faire ou par disparition de la matière à employer.

Faire des essais préalables avant de décider d'un traitement :

Le sablage à sec ou le nettoyage à très haute pression peut altérer les matériaux à conserver, comme les enduits, les ferronneries ou les boiseries.

L'efficacité d'outils performants occasionne des pertes de matière et fragilise les surfaces, au risque de rendre les briques gélives, de déchausser les pierres, de déstructurer les boiseries.

Respecter les décors d'origine :

Un doublage en parement pelliculaire peut entraîner un confinement avec une dégradation du support par emprisonnement d'humidité, ce qui arrive quand on habille un mur avec des parements de terre cuite ou des pierres minces décoratives, de même quand on enduit un mur avec du ciment étanche ou quand on repeint un enduit avec une peinture de synthèse étanche.

Protéger les éléments de décor :

Un ravalement systématique et destructif peut être remplacé par un lavage basse pression avec brossage, rebouchage des fissures, recollement des parties décollées, puis application d'un badigeon respirant à base de chaux aérienne en respectant les parties en briques, les moulures et les parements.

Conserver les menuiseries :

Le changement des menuiseries d'origine en bois ouvragées pour des menuiseries industrielles est une perte de la qualité d'ensemble du bâti. Une conservation-restitution de l'existant est à rechercher avec des solutions d'accompagnement adaptées, comme un doublement intérieur avec de nouvelles menuiseries pour obtenir l'isolation normative.

Une solution de verres isolants minces et adaptés aux fenêtres anciennes peut permettre de conserver les boiseries anciennes.

Adapter tout projet aux caractéristiques de l'existant :

Ouvrir une baie doit être fait en respectant les caractéristiques des baies existantes, formes proportions, matières, etc.

Fermer une baie peut se faire en gardant la trace de l'existant par une paroi en retrait de 2 à 3 centimètres à l'intérieur de la baie existante.

Modifier une baie est possible en respectant les matériaux en place dans l'esprit des caractéristiques des ouvrants existants.

Une couverture pour préserver le bâti est à remplacer à l'identique, avec des matières similaires, tuiles pour tuiles, ardoise pour ardoise en reprenant les détails d'identifications, rives, tuiles décoratives, poinçons, ainsi que les détails de mise en œuvre.

Pour les mises aux normes « environnementales » :

Une construction dont le décor en façade ou les matériaux employés constituent une signature architecturale repérable et identifiée, doit recevoir un traitement de mise aux normes adapté. Une isolation par l'extérieure, l'adjonction de panneaux solaires, l'implantation d'une éolienne, la pose d'une parabole, de fenêtres en plastique ou d'une porte en aluminium, la rénovation d'un enduit par un enduit « tout prêt » serait un contresens méthodologique et esthétique avec une perte de qualité irrémédiable.

Les solutions adaptées sont possible : isolation intérieure, doublement des menuiseries, création de sas d'accès pour isoler l'entrée et garder la porte ancienne, conservation des éléments « introuvables » (accessoires de toiture ou de ferronnerie), choix de chauffage et de production d'énergie non pénalisant esthétiquement

(chaudière à condensation, poêle de masse, ventilation double-flux), en évitant les techniques qui dénatureraient la décoration à préserver.

Concernant les opération d'extension ou de réhabilitation

Une extension de construction ou une intervention de réhabilitation ne doit être envisagée **qu'après une étude détaillée d'un professionnel de l'architecture**, en respectant le volume général du bâti, en utilisant des matériaux similaires, en évitant les ajouts atypiques et les matériaux contrastés ou inadaptés à l'esprit de la construction protégée.

ANNEXE N°6: FICHES CONSEIL DU CAUE – VALORISER LE PATRIMOINE EN PAYS DE BEAUCE
