

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU

**Plan
Local
d'Urbanisme**

Echouboulains

PLU approuvé le : 16 février 2017

Modification simplifiée approuvée le :

Liste des pièces

Pièce n° 1 : Pièces administratives (délibérations,...)

Pièce n° 2 : Notice de présentation de la modification simplifiée n°1

Pièce n° 3 : Règlement modifié (extraits : zones UA, UB et A)

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU

Plan Local d'Urbanisme

Echouboulains

Pièce n°1 : Pièces administratives

PLU approuvé le : 16 février 2017

Modification simplifiée approuvée le :

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU

**Plan
Local
d'Urbanisme**

Echouboulains

**Pièce n°2 :
Notice de la modification
simplifiée**

PLU approuvé le : 16 février 2017

Modification simplifiée approuvée le :

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES	4
3.	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....	6
4.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	7

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La Municipalité d'Echouboulains a la volonté de modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 16 février 2017 afin :

- de faciliter la reconversion des bâtiments du domaine de l'Etançon qui accueilleraient initialement un centre d'études agricoles (secteur Ax),
- d'assouplir le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA et UB, tout en continuant à garantir la qualité architecturale et l'intégration des constructions dans le paysage communal.

Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de lancer une **modification simplifiée du PLU** conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée porte en effet uniquement sur le règlement du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD. De plus, la modification n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone.

Elle peut donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comporte les pièces suivantes :

- les pièces administratives (délibérations,...),
- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent document),
- le règlement modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

a) Modification de l'article 11 des zones UA et UB

La commune souhaite modifier les articles concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA et UB. Cela vise à assouplir le règlement dans certains domaines mais tout en continuant à garantir la qualité architecturale et l'intégration des constructions dans le paysage communal.

Modifications concernant les toitures :

Il s'agit tout d'abord d'introduire un peu plus de souplesse dans ces deux zones urbaines concernant le type de tuiles qui peuvent être utilisées par les pétitionnaires. Ainsi les tuiles mécaniques plates petit moule (20/m²) peuvent désormais être autorisées.

De même, dans la zone UA, la disposition suivante est supprimée : « Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés ». Le règlement reste toutefois suffisamment strict pour encadrer l'aspect des toitures et favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement bâti du village puisqu'un corps de règles importantes demeurent concernant les pentes de toitures, les débords sur les pignons qui sont interdits, les cheminées, les ouvertures en toitures, les gouttières,...

Modifications concernant les façades :

L'interdiction des linteaux apparents est supprimée et les paragraphes suivants sont complétés des éléments en gras : « Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une seule couleur, **choisie en harmonie avec celles des constructions existantes dans le village.**

En outre, dans la zone UA, le paragraphe suivant est complété des éléments en gras, et en zone UB, l'intégralité de ce paragraphe est ajouté : « Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue **ou être en pierres apparentes d'une couleur en harmonie avec celle des constructions existantes dans le village.** »

Là encore, la Municipalité a fait le choix d'assouplir son règlement pour favoriser la constructibilité au sein des zones urbaines, en supprimant l'interdiction des linteaux apparents.

Cependant, les couleurs choisies pour la peinture des menuiseries extérieures sont désormais davantage encadrées pour s'assurer de leur intégration dans le paysage bâti communal et, de même, il est désormais bien précisé en zone UA que les pierres apparentes sont autorisées en façade, puisqu'il s'agit là d'un mode de construction traditionnel, qui s'intégrera au mieux dans les zones bâties.

Pour mieux encadrer la qualité architecturale en zone UB, la commune a en outre fait le choix de préciser désormais l'aspect des façades (enduit ou pierres apparentes).

Modifications concernant les clôtures :

« La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Les portails et portillons doivent être peints et de forme rectangulaire **ou arrondie**. »

Cette précision (en gras) est apportée en UA pour assouplir le règlement, puisque les portails arrondis sont tout aussi qualitatifs que les portails rectangulaires.

Cette règle concernant les portails et portillons est désormais précisée également en zone UB, afin de favoriser la qualité des clôtures aussi dans les zones pavillonnaires plus récentes.

b) Modification du règlement de la zone agricole – secteur Ax

Afin de permettre la reconversion du domaine de l'Étançon qui accueillait initialement un centre d'études agricoles, le PLU approuvé avait créé un secteur spécifique Ax, où un certain nombre de destinations étaient autorisées :

« Dans le secteur Ax : sont autorisées, dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :

- les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m² de plancher,
- les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités,
- les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,
- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. »

Ce secteur est un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), au sens du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation du PLU approuvé le justifiait ainsi :

Secteur Ax : secteur existant d'expérimentations reliées à l'activité agricole ou au développement technologique (l'Étançon) limité à 3,86 ha ;

« les occupations du sol définies à l'article A.2 sont autorisées dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Il se justifie par l'existence de l'implantation, datant de plusieurs décennies, d'une activité orientée à l'origine vers la recherche agronomique qui explique la présence d'une ancienne pépinière paraissant aujourd'hui en état de boisement). »

La présente modification du PLU vise uniquement à ajouter de nouvelles destinations autorisées sur ce site, à savoir l'hébergement hôtelier et les restaurants. La modification du PLU permettra ainsi la reconversion du site puisqu'un projet de création d'un hôtel et/ou restaurant est en cours de réflexion actuellement.

La constructibilité au sein du site n'est pas augmentée dans le cadre de la présente modification, puisque les extensions de 20 % étaient déjà autorisées au PLU approuvé.

Le règlement est donc désormais rédigé ainsi :

« Dans le secteur Ax : sont autorisées, dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :

- les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m² de plancher,
- **les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant,**
- les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités,
- les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,
- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. »

Le stationnement lié à ces destinations était d'ailleurs déjà prévu au sein de la zone agricole (article 12), de sorte qu'il n'y aura pas de conséquences néfastes sur le fonctionnement urbain du site.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les modifications concernant le règlement des zones UA et UB ne portent que sur l'aspect extérieur des constructions, et celles concernant le secteur Ax sur les destinations autorisées. Ces modifications n'ont donc pas pour objet de diminuer ni d'augmenter les possibilités de construire de plus de 20 %, puisque les règles concernant la constructibilité ne sont pas modifiées.

En outre, la modification n'a pas pour conséquence de remettre en cause les orientations du PADD.

En effet les modifications concernant l'aspect extérieur vont dans le sens des orientations suivantes du PADD : « Valoriser le patrimoine bâti ancien (longères, maisons rurales). »
« Conserver une unité architecturale rurale, mais avec une diversité des typologies ».

Concernant le secteur Ax, le PADD prévoit de « Maintenir et permettre le développement de l'activité économique sur les secteurs du domaine de l'Étançon et du Château de la Vénérie. »

L'hébergement hôtelier et la restauration sont des activités économiques, et la modification simplifiée du PLU va donc dans le sens du PADD en favorisant le développement de ces activités sur le domaine de l'Étançon.

4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La modification apportée au PLU porte tout d'abord sur les règles d'aspect extérieur des constructions situées en zone UA et UB du PLU.

Cette modification est sans incidence négative sur l'environnement, puisqu'au contraire, elle vise à favoriser la qualité architecturale du bâti et son intégration dans le paysage urbain. L'assouplissement de certaines règles est de plus toujours « compensé » par le maintien d'autres règles suffisamment strictes pour garantir la qualité architecturale du bâti.

Cet assouplissement vise d'ailleurs à simplifier les projets de construction au sein des zones urbaines, ce qui va dans le sens de favoriser l'intensification urbaine et donc la préservation des espaces naturels et agricoles.

La modification apportée au règlement du secteur Ax est sans conséquence sur l'environnement, puisqu'elle ne vise qu'à permettre de nouvelles destinations au sein de bâtiments existants ou en extension modérée de ceux-ci (20 %), comme cela était déjà le cas dans le PLU approuvé.

L'hébergement hôtelier et les restaurants sont désormais autorisés sur ce site, afin de favoriser sa reconversion. Cela va aussi dans le sens de la préservation des espaces naturels et agricoles puisque le projet s'inscrit au sein de bâtiments existants, donc en renouvellement urbain et non en extension.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU

Plan Local d'Urbanisme

Echouboulains

Pièce n°3 : Règlement modifié (extraits)

PLU approuvé le : 16 février 2017

Modification simplifiée approuvée le :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- <i>Rappels de textes</i>	5
Article 7	- <i>Reconstruction à l'identique</i>	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE.....	24
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UX.....	26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A	30
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N	39

TITRE IV - DEFINITIONS	46
------------------------------	----

*

* *

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ECHOUBOULAINS.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones de droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D)

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17 et L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R. 123-13 et R. 123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA
- la zone UB référée au plan par l'indice UB
- la zone UE référée au plan par l'indice UE
- la zone UX référée au plan par l'indice UX

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A
- la zone N référée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol *soumises à condition particulières*
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - *Superficie minimale des terrains constructibles.*
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- Article 15 - *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*
- Article 16 - *Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans un plan *local d'urbanisme* ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2^{ème} partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en

surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : périphérie du village et hameau d'Echou.
- Zone UE : zone d'équipements collectifs.
- Zone UX : zone affectée aux emprises des infrastructures de transport (A5 et TGV).

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe au règlement).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien du village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Il est caractérisé par un tissu construit comprenant également des anciens corps de fermes. Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure parcellaire du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu construit ancien, qui sont l'expression de son identité. Il s'agit de préserver le patrimoine construit, notamment celui qui donne à la place du village son unité architecturale. Les aménagements futurs doivent s'adapter à cette structure construite.

La qualité architecturale du bâti existant doit être conservée et étendue aux constructions nouvelles par des règles architecturales particulières.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les gîtes, le commerce et l'artisanat non nuisant et les entrepôts nécessaires aux activités autorisées. Les annexes (garages, abri de jardin ...) et les piscines, etc.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*
- *Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, lumière, chaleur) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les bâtiments nouveaux d'exploitation agricole.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.*
- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m², et à condition :

- . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisantes eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- . que les besoins en infrastructures de voiries et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec leur capacité actuelle.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisin ou appendice d'accès.

Les constructions se desservant sur une cour commune ne peuvent connaître que des aménagements, des extensions modérées et des annexes de moins de 20 m², n'induisant pas une augmentation du nombre de logements.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

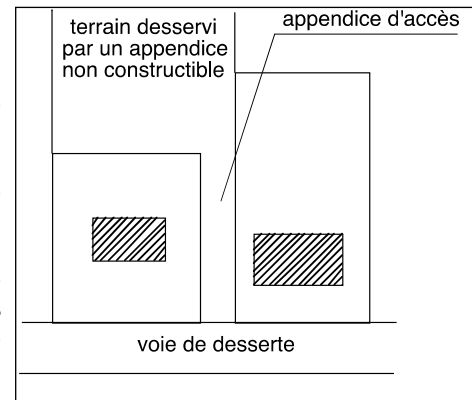
Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.



Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles ne constituant pas un annexe ou une extension à une construction existante sur le terrain, et engendrant des eaux pluviales, les aménagements doivent garantir la collecte de ces eaux dans un stockage non apparent d'une contenance minimale de 1 m³ par logement, dont le trop plein doit être branché comme indiqué ci-après.

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit à un réseau collectif de caractéristiques appropriées, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Doit être implantées à la limite de la voie de desserte ;
- Soit une partie de la construction sur un minimum de 5 m.
- Soit une annexe de 50 m² minimum.

De plus :

- aucune construction de plus de 50 m² ne peut être édiflée à une profondeur excédant 25 mètres depuis la voie de desserte,

- le long des rues Robert Schuman et Général Leclerc, une partie au moins d'une construction principale ou un bâtiment de plus de 5 ml doit être implantée en pignon sur ces voies.

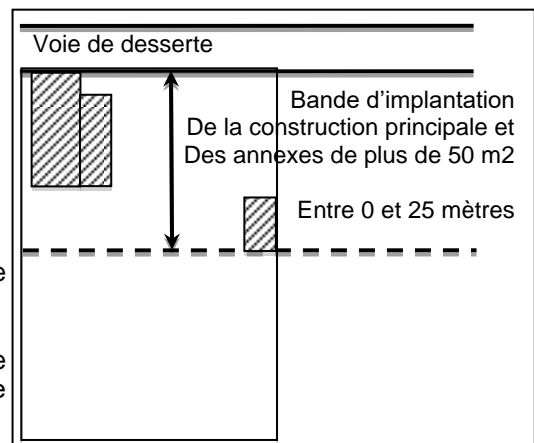
- Sur le tronçon de la place de la Résistance indiqué au document graphique 3.2, l'implantation en façade est imposée.

- Les façades des constructions ou parties de constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires :

- ou à la voie de desserte,
- ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
- ou à un autre faitage sur la parcelle, ces solutions n'étant pas exclusives les unes des autres.

Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :



- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions principales, qui ne sont pas en pignon sur la voie de desserte, doivent être implantées, sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voles, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une annexe.

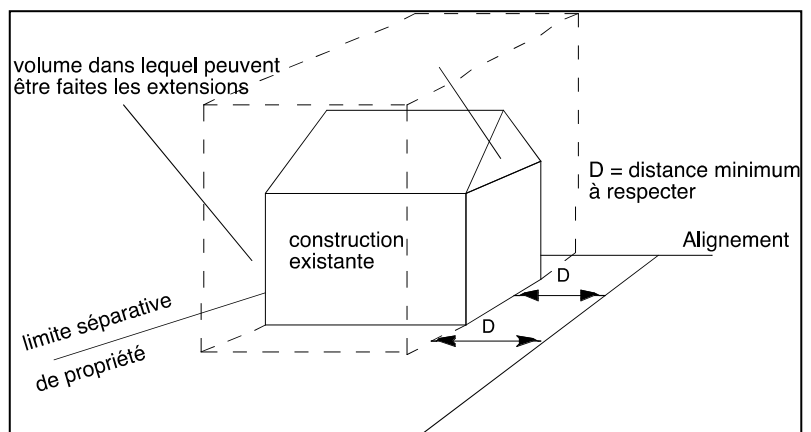
Les constructions en pignon sur la voie de desserte peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

Les annexes doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en continuité d'une autre construction. Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 1,90 m pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2,00 m de hauteur, allant de la voie de desserte jusqu'à 2,00 m au delà de la baie.

De plus, ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Au-delà d'une bande de 50 mètres de l'alignement, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes de moins de 20 m² qui ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

La distance entre une construction principale et ses annexes, sur une même propriété, est libre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11 mètres.

Sur la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit compris entre 3,5 et 5 mètres à partir du niveau trottoir le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction. Pour les constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Elles peuvent comprendre des petites parties en toiture-terrasse, à condition que ces dernières ne soient pas visibles de la voie de desserte ou d'une voie publique.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera une pente de toiture comprise entre l'existant et 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates petit moule (65 à 80/m²) ou de tuiles mécaniques plates petit moule (20/m²) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

En cas de réfection d'un pan entier de toiture, cette obligation doit être respectée.

En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions qui, par essence, sont en grande partie vitrées (vérandas, serres, etc.), peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

~~Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faitages doivent être en solins maçonnés.~~

Les cheminées doivent être soit en briques, soit couronnées d'une ou plusieurs rangées de briques.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, la somme de leur largeur ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faitage et *elles seront implantées, saut contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.*

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Les gouttières doivent avoir la couleur et l'aspect du zinc.

Façades :

~~Les linteaux apparents sont interdits.~~

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une seule couleur, **choisie en harmonie avec celles des constructions existantes dans le village.**

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue **ou être en pierres apparentes d'une couleur en harmonie avec celle des constructions existantes dans le village.**

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservés ou remplacés.

Les corniches sous toitures sont obligatoires sur au moins, la façade du bâtiment principal faisant face à la voie de desserte.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, ainsi que les soubassements de la façade faisant face à la voie de desserte, sur une hauteur d'au moins 40 cm.

Ce traitement doit être réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

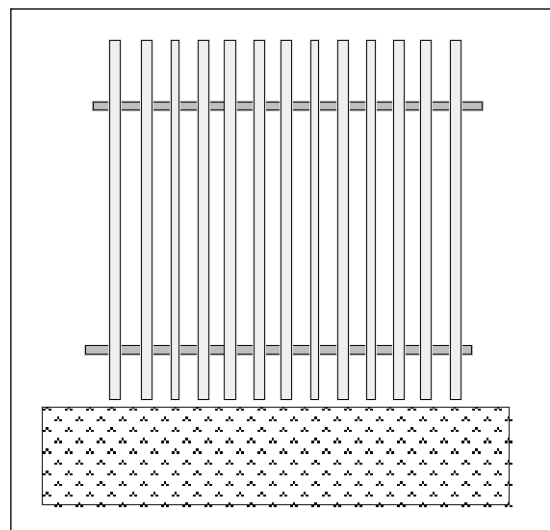
Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture, ou sur les annexes de moins de 20 m².

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

Clôtures :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UA13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille suivant croquis annexé, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la grille.



Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix.

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UA13) doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Les portails et portillons doivent être peints et de forme rectangulaire **ou arrondie**.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté ou non d'une grille

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone à caractère de logement individuel de type pavillonnaire. Elle est vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu créé principalement par des lotissements présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. L'urbanisation de la rue Paul Doumer sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration.

Elle comporte un secteur UBa, affecté spécifiquement à l'évolution du bâti agricole pour les fermes du hameau d'Echou.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les gîtes, le commerce et l'artisanat non nuisant et les entrepôts nécessaires aux activités autorisées. Les annexes (garages, abri de jardin ...) et les piscines, etc.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*
- *Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, lumière, chaleur) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les bâtiments nouveaux d'exploitation agricole.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- **Dans l'ensemble de la zone :**
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.*
- *Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt, ne constituant pas des installations classées soumises à autorisation, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m², et à condition :*
 - *que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisantes eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,*

que les besoins en infrastructures de voiries et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec leur capacité actuelle.

• En outre, dans le secteur UBa :

- Les logements, dans la limite d'une surface de plancher de 200 m² par bâtiment.

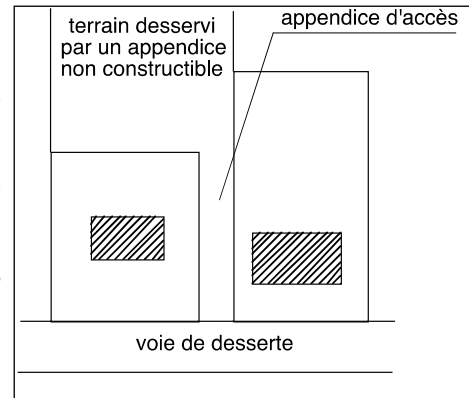
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

- Les constructions à usage d'équipement collectif (salle de réception, de séminaire, de spectacle, etc).

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisin ou appendice d'accès.

Aucun accès aux constructions ne peuvent se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la constructions (interdiction des garages en sous-sol).



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, à la construction, d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le réseau et la station d'épuration spécifique à la propriété de la Maison des Ailes seront remis aux normes en vigueur, la délivrance des autorisations d'occupation des sols étant conditionnée à cette remise aux normes. L'urbanisation de la rue Paul Doumer sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles ne constituant pas un annexe ou une extension à une construction existante sur le terrain, et engendrant des eaux pluviales, les aménagements doivent garantir la collecte de ces eaux dans un stockage non apparent d'une contenance minimale de 1 m³ par logement, dont le trop plein doit être branché comme indiqué ci-après.

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit à un réseau collectif de caractéristiques appropriées, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 - Desserte téléphonique et électrique

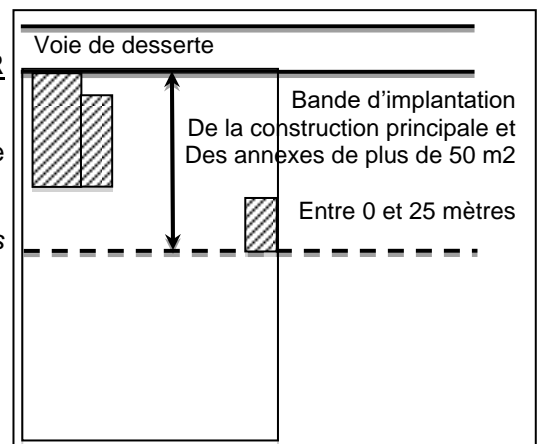
Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Aucune construction de plus de 50 m² ne peut être édiflée à une profondeur excédant 25 mètres depuis la voie de desserte,
- Les façades des constructions ou parties de constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires :
 - ou à la voie de desserte,
 - ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies,
 - ou à un autre faitage sur la parcelle, ces solutions n'étant pas exclusives les unes des autres.



Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles

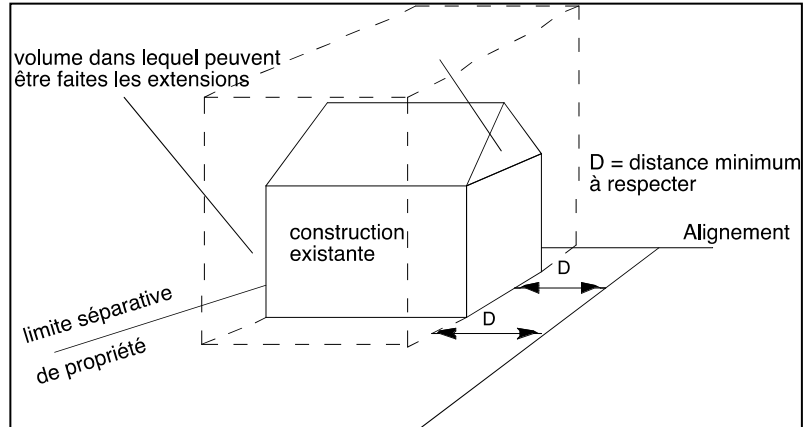
édictees par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions de plus de 50 m² doivent être implantées soit en recul, soit sur une ou plusieurs limites aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une annexe.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres. Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 mètres.

De plus, ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Au-delà d'une bande de 25 mètres de l'alignement, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes de moins de 20 m² qui ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres. La distance entre une construction principale et ses annexes, sur une même propriété, est libre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder :
 - 8 mètres au faitage et 3,5 mètres à l'égout du toit (en excluant les égouts de lucarnes si celles-ci représentent moins du tiers du linéaire de pan de toiture).

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus soit du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction, soit du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.*

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°.

Elles peuvent comprendre des petites parties en toiture-terrasse, à condition que ces dernières ne soient pas visibles de la voie de desserte ou d'une voie publique.

Toutefois :

- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera une pente de toiture comprise entre l'existant et 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou *implantées en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou *en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates petit moule (65 à 80/m²) **ou de tuiles mécaniques plates petit moule (20/m²)** ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

En cas de réfection d'un pan entier de toiture, cette obligation doit être respectée.

En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions qui, par essence, sont en grande partie vitrées (vérandas, serres, etc.), peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, la somme de leur largeur ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage et *elles seront implantées, saut contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.*

Façades :

~~Les linteaux apparents sont interdits.~~

Les menuiseries extérieures doivent être peintes **d'une seule couleur, choisie en harmonie avec celles des constructions existantes dans le village.**

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue ou être en pierres apparentes d'une couleur en harmonie avec celle des constructions existantes dans le village.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, ainsi que les soubassements de la façade faisant face à la voie de desserte, sur une hauteur d'au moins 40 cm.

Ce traitement doit être réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;

- différence de granulométrie de l'enduit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture, ou sur les annexes de moins de 20 m².

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article UB13), doublée ou non d'un grillage,
- d'une grille composée d'éléments verticaux et rectilignes, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,60 et 1,00 m de hauteur.

Toutefois, les clôtures implantées en limite avec une zone A ou N, doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage, le cas échéant posé sur un soubassement maçonné d'une hauteur n'excédant pas 0,40 m.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. **Les portails et portillons doivent être de forme rectangulaire ou arrondie.**

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les clôtures édifiées sur la limite sud de la rue P. Doumer seront réalisées par l'aménageur de l'opération, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées. ^[L1] _[SEP]

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- *60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.*
- *10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.*

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 .

- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone comprend quatre secteurs :

- *la zone A, correspondant à la zone agricole proprement dite,*
- *le secteur Ad, correspondant à l'élevage de la ferme de la Recette,*
- *le secteur Ax, correspondant à une zone d'activités liée à l'agriculture (domaine de l'Etançon),*
- *le secteur Azh, correspondant aux zones humides de classe 2.*

Rappel : les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits du train à grande vitesse et de la future autoroute A5, classés de type 1, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A.2, et notamment :

- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. A l'intérieur de cette marge, les déblais et remblais sont interdits.

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport au rebord de la berge du ru de Javot.*
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.*
- *En secteur Azh : Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*
- *Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*
- *Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :*

Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions existantes situées en dehors des secteurs ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exclusion des bâtiments d'élevage. Les abris pour animaux sont toutefois autorisés.

Dans les fermes ou fermes désaffectées existant en zone A :

- Les constructions nouvelles à usage de logement, aménagées dans le volume bâti existant et dans la limite de 200 m² de plancher au total par site ainsi identifié.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, aménagées dans le volume bâti existant.

Dans le secteur Ad :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'élevage existant.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à cette activité, ainsi que leurs annexes.

Dans le secteur Ax : sont autorisées, dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :

- les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m² de plancher,
- **les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant,**
- les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités,
- les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,
- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

• Dans le secteur Azh : Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et extensions pouvant être autorisées sous réserve qu'elles n'impactent pas une superficie de plus de 1000m² de zone humide et ne pouvant se faire qu'à proximité immédiate des constructions existantes.

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression situé à moins de 100 mètres, être issue d'un pompage.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente les caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau situé à moins de 100 mètres et de capacité suffisante (soit 120 m³).

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation

sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions n'induisant pas une augmentation notable des rejets.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires agricoles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - *Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

Les eaux collectées, y compris celles du trop plein du stockage, doivent être raccordées soit dans un émissaire naturel avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire, soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération. *Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est toutefois autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. *Les bâtiments agricoles seront implantés à 50 mètres au moins de l'axe de l'autoroute.*

Toutefois, les aménagements et extensions, effectués en continuité de bâtiments existants qui ne respectaient pas cette règle, sont autorisés s'ils ne réduisent pas la distance minimale observée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit au ras de l'alignement soit en retrait de celui-ci d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- *Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;*
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.*

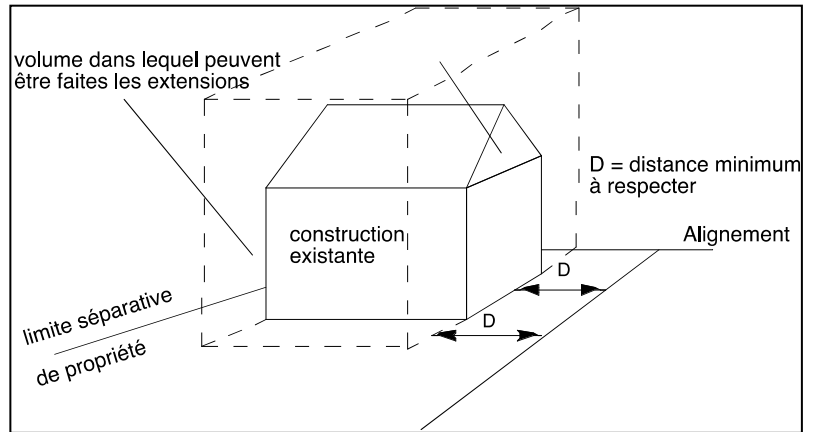
ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- si les parties de constructions implantées en limite ne dépassent pas 3 mètres de hauteur
- ou
- si la construction est située en prolongement d'un bâtiment implanté en limite et n'a pas pour effet d'en accroître la hauteur en limite.

Sinon, les constructions doivent être implantées avec un retrait *au moins* égal à la hauteur telle que définie à l'article A.10 ci-après.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante, à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimale observée entre cette construction et les limites séparatives aboutissant aux voies, c'est-à-dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et extensions accolées doivent être dans le style du bâtiment existant.

Doivent notamment être respectés :

- les pentes de toitures,
- les matériaux de couverture de toiture et leur aspect de mise ne œuvre,
- les enduits de façades,
- le style des encadrements d'ouverture et de soubassement,
- les proportions d'ouvertures.

De plus, les modénatures et ornements existantes doivent être conservées. Les constructions nouvelles ne doivent pas nuire au paysage environnant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, au choix :

- d'un mur maçonné enduit, recouvert des deux côtés et, si le mur présente une hauteur supérieure à 0,20 m, orné d'un encadrement réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :
 - différence de relief avec l'enduit de façade ;
 - différence de nuance colorée ;
 - différence de granulométrie de l'enduit,
- d'un mur maçonné enduit « à pierre vue », joints beurrés,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article A.13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posée sur un soubassement compris entre 0,20 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existant à la date d'approbation du présent P.L.U. lesquels doivent être conservés, et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Le mur existant signalé au document graphique n° 3.2 doit être conservé ou remplacé par un mur d'aspect similaire (pierres vues à joints beurrés).

Sur le tracé des continuités écologiques identifiées aux documents graphiques, les clôtures seront conçues pour permettre le passage de la faune.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé en bordure des voies.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

Dans l'ensemble de la zone, les publicités sont interdites en dehors des panneaux d'affichage communaux.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, aménagement ou division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 mètres carrés de Surface de plancher ;
- une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de Surface de plancher au delà de 80 mètres carrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)
- 10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les poiriers existants le long de routes et chemins, soit isolément, soit en alignement et repérés aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés ou remplacés par des mêmes fruitiers.

Les haies existantes et repérées aux documents graphiques n° 3.1 et 3.2, doivent être conservées dans leur forme existante (taillée ou libre) et le cas échéant remplacées par des essences locales arbustives.

Les boisements repérés aux documents n° 3.1 et 3.2, doivent être conservés. Le cas échéant, les arbres doivent être remplacés par des essences locales à feuilles caduques. Par contre, ils ne constituent pas des boisements à créer, et il n'y a donc pas obligation d'étendre les plantations sur les parties constituant des clairières, plans d'eau et zones humides existantes.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % de charmes et de hêtres, et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être peu importants et facilement retirés.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 50 % de la superficie imperméabilisée du terrain.

Dans le secteur Azh, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de S & M Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies

diversifiées d'essences locales citées en annexe. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *