

Commune de

CUVILLY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**DOCUMENT
PROVISOIRE**

ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

05 MARS 2019

5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES..... 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 16

ZONE UE..... 17

ZONE UI 25

ZONE UM 32

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)..... 43

ZONE A 44

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) 53

ZONE N 54

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 janvier 2019)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 janvier 2019)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

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

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

Article L.152-4

« 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 :

1° *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 ;*

2° *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 ;*

3° *Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat 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 L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

2° *La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

3° *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) *Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*

b) *Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;*

c) *Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*

d) *Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »*

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article. »

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

*Extraits du Code de l'Urbanisme
(version en vigueur au 22 janvier 2019)*

PARTIE LEGISLATIVE

Article L.111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

Article L.111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article L.111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »

Article L.111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L.111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article

L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L.111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L.111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article L.111-11

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

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

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

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

Article L.111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L.111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Densité et reconstruction des constructions

Article L.111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L.111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Performances environnementales et énergétiques

Article L.111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L.111-17

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L.111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L.111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L.111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article L.111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L.111-20

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

Article L.111-21

« Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologiqueArticle L.111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Mixité sociale et fonctionnelleArticle L.111-24

« Conformément à l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanesArticle L.111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les

habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

PARTIE REGLEMENTAIREArticle R.111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements 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 les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagementsArticle R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4

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

Article R.111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructionsArticle R.111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R.111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiquesArticle R.111-23

« Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R.111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnementArticle R.111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologiqueArticle R.111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27

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

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanesArticle R.111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places

publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R.111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R.111-33

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L.341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique. »

Article R.111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R.111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R.443-7. »

Article R.111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R.111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R.111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R.111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R.111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R.111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R.111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R.111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation

définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R.111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R.111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R.111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23. »

Article R.111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R.111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R.111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.113-1 à L.113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L.141-1 du code forestier. »

Article R.111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R.111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R.111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R.111-48 et R.111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R.111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cuvilly. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b et 5c).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle et forestière (N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

Zones urbaines : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone UE** : zone urbaine correspondant à la zone économique située au nord du village de part et d'autre de la rue des Vignettes.

↳ **Zone UI** : zone urbaine dédiée au site d'exploitation de gaz souterrain de GRT Gaz et au site administratif de la société exploitante Storengy.

↳ **Zone UM** : zone UM couvrant l'ensemble du village, exceptée la zone d'activité. Elle se caractérise par la diversité des fonctions urbaines présentes (équipements publics, édifices culturels, services, commerces, habitat, activités artisanales...) et une mixité des typologies bâties (architecture traditionnelle, tissu pavillonnaire, bâti d'activités...).

Zone agricole : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone A** : zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne le plateau agricole qui couvre 70 % du territoire communal. Le paysage de terres cultivées domine largement.

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone N** : zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Sont concernés le massif forestier situé au nord-est du territoire (Bois de Séchelles et ses bois périphériques), le bois de Lataule visible à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, ainsi que certains espaces à dominante végétale situés dans ou en périphérie du village.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger (alignement végétaux) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 (2°) du Code de l'Urbanisme,

- les secteurs inconstructibles en vertu de la préservation des ressources naturelles (eau) en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de rue (rue du Matz et route de Flandre) soumises à des dispositions particulières relatives à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions,
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales protégés au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4 du PLU).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UE

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant à la zone économique située au nord du village de part et d'autre de la rue des Vignettes.

UE - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

UE - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions à usage de commerce.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage de bureaux.

L'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et à condition que cela n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire.

Les nouveaux bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol totale n'excède pas 15 m² par unité foncière.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition d'être intégrés au volume des bâtiments d'activités existants.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les équipements publics. Pour ces derniers il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

UE - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la voie communale n°3.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

UE - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Seules les eaux de demi-toiture en façade de rue peuvent être évacuées sur la route (constructions implantées à l'alignement). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UE - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UE - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté les postes de gardiennage, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UE - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UE - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UE - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

UE - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

UE - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) seront constitués :

- soit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.), recouverts d'enduits lisses, talochés ou grattés, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier

bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur ;

- soit de matériaux de teintes foncées (marron, vert foncé, ardoise, rouge foncé...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

Les façades pourront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, bandeau(x) de couleur(s)) afin de rompre leur uniformité.

TOITURES

Les matériaux de couverture constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement et à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

UE - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisés,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UE - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies ou des essences arbustives.

UE - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UE - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

UE - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UI

Caractère de la zone

Zone urbaine dédiée au site d’exploitation de gaz souterrain de GRT Gaz et au site administratif de la société exploitante Storengy.

Cette zone est directement concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy.

UI - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

UI - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions, aménagements, ouvrages et installations liées au fonctionnement du site d'exploitation de gaz souterrain et du réseau de transport de gaz, qu'ils relèvent ou non des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient intégrés au volume bâti des constructions existantes ou projetées.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

Les équipements publics.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

La zone UI est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus devront se conformer aux prescriptions contenues dans le PPRT Storengy qui figure dans l'annexe « *servitudes d'utilité publique* » du PLU.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

UI - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

UI - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées, avant rejet en milieu naturel, par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Seules les eaux de demi-toiture en façade de rue peuvent être évacuées sur la route (constructions implantées à l'alignement). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UI - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UI - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m des routes départementales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou aux équipements présentant un caractère d'intérêt général.

UI - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements d'intérêt général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UI - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements d'intérêt général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UI - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UI - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage de bureaux est fixée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

UI - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les plaques de béton sont autorisées uniquement en soubassement et à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

UI - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UI - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies ou des essences arbustives.

L'utilisation d'essences végétales locales est obligatoire.

UI - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UI - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

UI - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UM

Caractère de la zone

La zone UM couvre l’ensemble du village, excepté la zone d’activité. Elle se caractérise par la diversité des fonctions urbaines présentes (équipements publics, édifices culturels, services, commerces, habitat, activités artisanales...) et une mixité des typologies bâties (architecture traditionnelle, tissu pavillonnaire, bâti d’activités...).

La zone UM comprend des sections bâties (rue du Matz et route de Flandres), où l’implantation des constructions génère des fronts bâtis réguliers et une ambiance à forte empreinte minérale. La qualité urbaine résulte par ailleurs des caractéristiques architecturales traditionnelles. Afin de conforter l’image urbaine ressentie, le règlement y fixe des dispositions réglementaires spécifiques. En outre les murs de clôtures les plus structurants sont préservés.

La zone UM comprend un immeuble protégé au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme correspondant à la chapelle de Sainte Julie Billiard, patrimoine historique local.

Un secteur de la zone UM fait l’objet de dispositions particulières car il est soumis à des risques naturels prévisibles relatifs au phénomène d’inondation par remontée de nappe.

UM - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme (risques naturels), est interdite :

L'édification de sous-sols enterrés.

De plus, dans toute la zone UM, sont interdits :

Les constructions et installations à usage industriel.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation ou les risques d'incendie ou d'explosion.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelques natures que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UM - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme (risques naturels) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

De plus, dans toute la zone UM, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Il est rappelé qu'à l'intérieur des périmètres de protection rattachés au point de captage d'eau potable, les occupations et utilisation du sol admises devront être compatibles avec les servitudes d'utilité publique existantes.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

UM - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur la rue de Bernetz.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UM - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe « *servitudes d'utilité publique* » devront être raccordés à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Seules les eaux de demi-toiture en façade de rue peuvent être évacuées sur la route (constructions implantées à l'alignement). Les aménagements

nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La fonctionnalité de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales identifié au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c) doit être maintenue, voire restaurée le cas échéant.

Dans les secteurs identifiés au plan n°5c comme étant soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aménagements devront respecter les principes contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4). Ainsi, les axes d'écoulement devront être pris en compte afin que les projets futurs ne compromettent pas l'écoulement des eaux pluviales.

UM - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UM - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sections de rue concernées par des dispositions particulières :

A l'exception des bâtiments annexes aux habitations, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si l'opération projetée intéresse un îlot foncier situé à l'angle de deux voies,
- si la façade du terrain soumise à l'alignement est déjà bâtie ou occupée par un mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante.

Dans tous les cas visés ci-dessus le retrait sera au moins égal à 5 m.

Dans le reste de la zone UM :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

UM - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (bûcher, remise à matériel...) aux habitations.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales identifié au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UM - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les bâtiments annexes aux habitations.

UM - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70 % dans le cas d'implantation de constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux, agricole et autres activités autorisées.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UM - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, bûcher, abris de jardin...) non contiguës à l'habitation principale est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...).

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

UM - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Excepté pour les soubassements, l'application d'un enduit est interdite sur les façades sur rue des constructions composées de matériaux traditionnels (brique, pierre...).

Les clins de bois ou ardoises peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades sur rue des constructions qui ne sont pas constituées de matériaux traditionnels.

Les deux dispositions ci-avant ne s'appliquent pas en cas de rénovation de façades sur rue composées de matériaux traditionnels qui ont subi une altération physique ou chimique empêchant de procéder à toute rénovation du matériau d'origine.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels (briques, moellons, pierres,...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage agricole et d'élevage, artisanal et d'entrepôt seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,

- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, rouge brique...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

De plus, dans les sections de rues concernées par des dispositions particulières

Pour les constructions nouvelles, les façades sur rue enduites (y compris les bâtiments annexes) devront s'ornementer de modénatures traditionnelles (corniche, bandeau, encadrements d'ouvertures, soubassement, encoignures, etc.) réalisées en briques en terre cuite de teinte rouge ou en pierre ou de matériaux d'aspect identique.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction « contemporaine » existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas et des annexes non contigües à la construction principale, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles et autres activités admises sont autorisés.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans les sections de rue concernées par des dispositions particulières

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue auront une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1,00 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue seront :

- soit constituées de matériaux traditionnels (briques, pierres...) ou de parements d'aspect similaire,
- soit réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, ils seront recouverts d'un enduit lisse, taloché ou gratté, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur. L'utilisation de la brique rouge en terre cuite, de la pierre ou de parements d'aspect similaire sera exigée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les clôtures sur rue réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

Dans le reste de la zone UM

Les clôtures sur rue auront une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté au choix d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage. Il pourra être doublé d'une haie vive.
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques rouges en terre cuite, pierre, moellons...) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînages d'angles, soubassement...). Les détails architecturaux seront réalisés à l'aide de briques pleines en terre cuite de teinte rouge, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Dans toute la zone UM

Les grillages seront constitués de panneaux soudés de couleur verte montés sur des potelets de même couleur.

Les clôtures édifiées en limites séparatives, au contact d'une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) seront :

- soit composées d'essences locales et pourront être doublées à l'intérieur d'un grillage.
- soit réalisés à l'aide de matériaux traditionnels (briques rouges en terre cuite, pierres ou moellons) ou de parements d'aspect similaire.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont uniquement autorisées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments de paysage (plantations d'alignement) identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes et élagages...) visant à entretenir et pérenniser les essences sont autorisées. Les essences végétales pourront être remplacées, en cas de dégradation phytosanitaire avérée, au moyen d'essences locales de moyenne tige.

Les murs repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés. Une trouée ponctuelle ne dépassant pas 3,50 m est admise pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation. L'application d'un enduit est interdite. Ils doivent être réparés ou restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation d'un chaperon, joints à la chaux...).

L'immeuble n°1 (chapelle Ste Julie Billiard) identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il doit être conservé et restauré à l'identique. Toute extension est interdite.

UM - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé, au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal et de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes :

. 1 place de stationnement par chambre.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UM - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

UM - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

UM - article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

UM - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne le plateau agricole qui couvre 70 % du territoire communal. Le paysage de terres cultivées domine largement. L’espace agricole est traversé par plusieurs infrastructures (électrique, gaz).

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy et par un point de captage d’eau potable situé à l’ouest du village.

A - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction dans le secteur inconstructible défini au règlement graphique (plan de découpage en zones n°5c) au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, en vertu de la préservation des ressources naturelles (point de captage d'eau potable).
- dans le reste de la zone A, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations (classées ou non) nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

En vertu des dispositions de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des immeubles de l'ancienne ferme de la Malcampée identifiés au règlement graphique (plan n°5b).

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'implantation d'une installation, d'un ouvrage ou d'une construction.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue...), à l'exception de celles liées au stockage et au transport de gaz.

Les équipements publics.

Les constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité.

Les installations liées aux ouvrages de transport de gaz.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

La zone A est partiellement concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus devront se conformer aux prescriptions contenues dans le PPRT Storengy qui figure dans l'annexe « *servitudes d'utilité publique* » du PLU.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

A - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

A - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau

destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées, avant rejet en milieu naturel, par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe « *servitudes d'utilité publique* » devront être raccordés à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Seules les eaux de demi-toiture en façade de rue peuvent être évacuées sur la route (constructions implantées à l'alignement). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La fonctionnalité de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales identifié au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c) doit être maintenue, voire restaurée le cas échéant.

A - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

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

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales identifié au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 m.

A - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A - article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C maximum.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

A - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Exceptée pour les soubassements, l'application d'un enduit est interdite, sur les façades sur rue des constructions, composées de matériaux traditionnels (brique, pierre...).

Les clins de bois ou ardoises peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades sur rue des constructions qui ne sont pas constituées de matériaux traditionnels.

Les deux dispositions ci-avant ne s'appliquent pas en cas de rénovation de façades sur rue composées de matériaux traditionnels qui ont subi une altération physique ou chimique empêchant de procéder à toute rénovation du matériau d'origine.

Lorsque les façades sur rue des constructions ou les murs de clôtures sont constitués de matériaux traditionnels (briques, moellons, pierres,...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage agricole et d'élevage seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, rouge brique...) ;
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

À l'exception des vérandas et des annexes non contiguës à la construction principale, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles sans côte verticale apparente de teinte brunie, vieillie ou flammée, soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Les clôtures seront composées d'essences locales et pourront être doublées à l'intérieur d'un grillage.

Les plaques de béton sont tolérées uniquement en soubassement à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments de paysage (plantations d'alignement) répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise. Une trouée ponctuelle sera tolérée dans les cas ci-après :

- si elle concourt à la mise en place, au maintien ou à la restauration d'une continuité écologique,
- si elle est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...),
- pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

Les essences végétales protégées pourront être défrichées et remplacées au moyen d'essences locales similaires en cas de dégradation phytosanitaire avérée.

A - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé, au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

A - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

A - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

A - article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

A - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C’est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière.

Sont concernés le massif forestier situé au nord-est du territoire (Bois de Séchelles et ses bois périphériques), le bois de Lataule visible à l’extrémité sud-ouest du territoire communal, ainsi que certains espaces à dominante végétale situés dans ou en périphérie du village.

La zone N comprend également le domaine de Séchelles composé d’un corps de ferme intégré aux anciennes dépendances du château de Séchelles.

N - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions, installations et ouvrages liées à la gestion forestière.

Les constructions ou installations nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles s'intègrent au site naturel et qu'elles soient implantées au plus à 100 m d'un bâtiment à usage agricole existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum.

Les installations, aménagements et ouvrages visant la mise en place, le maintien ou la restauration d'une continuité écologique.

La construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (vente de produits à la ferme, transformation...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan n°5b) au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme et leur affectation à un usage d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) ; dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit et la circulation.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Les équipements publics.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

La zone N est partiellement concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus devront se conformer aux prescriptions contenues dans le PPRT Storengy qui figure dans l'annexe « *servitudes d'utilité publique* » du PLU.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

N - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

N - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées, avant rejet en milieu naturel, par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Seules les eaux de demi-toiture en façade de rue peuvent être évacuées sur la route (constructions implantées à l'alignement). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La fonctionnalité de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales identifié au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c) doit être maintenue, voire restaurée le cas échéant.

N - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres de ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales identifié au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme (plan n°5c).

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au minimum de 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements présentant un caractère d'intérêt général.

N - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

N - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleu ardoise, marron, vert foncé...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou extension à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Les clôtures seront composées d'essences locales et pourront être doublées à l'intérieur d'un grillage.

Les plaques de béton sont tolérées uniquement en soubassement à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les immeubles n°2 (ancienne maison de gardien rue de Séchelles), n°3 (château de Séchelles et ses communs) et n°4 (maison de gardien en limite de la RD 938) répertoriés au règlement graphique (plans n°5b et 5c) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'extension de ces immeubles est interdite. Toute rénovation ou restauration devra se faire à l'identique.

Les éléments de paysage (plantations d'alignement) répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action visant l'entretien et la pérennité des essences végétales est admise. Une trouée ponctuelle sera tolérée dans les cas ci-après :

- si elle concourt à la mise en place, au maintien ou à la restauration d'une continuité écologique,
- si elle est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...),
- pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

Les essences végétales protégées pourront être défrichées et remplacées au moyen d'essences locales similaires en cas de dégradation phytosanitaire avérée.

N - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur

du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les gîtes ruraux et chambres d'hôtes,

. 1 place de stationnement par chambre.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

N - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

N - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

N - article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

N - article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.