

Commune de Angerville-la-Campagne

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 10/12/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Angerville-la-Campagne,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 05/02/2014
APPROUVÉ LE : 10/12/2014

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


Groupe auddicé
  
Environnement Conseil airele Institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA	45
TITRE IV	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	47
TITRE V	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	56
ANNEXES	65
LEXIQUE	67
NUANCIER DE COULEUR	69
LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES	72
FICHES PATRIMONIALES	75
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	88

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'Angerville-la-Campagne

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-1-4, L111-3, L111-9, L111-10, L123-1-5, R-111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux. La zone U englobe donc les parties bâties du bourg, des hameaux de Villeneuve et des Fayaux.

La zone U comporte :

- Un **secteur d'activités, Ua**, au niveau de l'emprise économique existante sur les secteurs de Villeneuve et des Fayaux.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Le PLU comporte :

- **une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement et située sur le secteur du Pré aux Fraises.
- **une zone 1AUa**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destiné à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale ou artisanales et destinées à renforcer la zone économique existante des Fayaux.

- **Une zone 1AUe**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destiné à l'accueil d'équipements publics ou privés et d'activités commerciales, située rue de la Ferme.

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

Le PLU comporte :

- **une zone 2 AU**, zone à urbaniser à long terme, destinée à l'habitat principalement et située rue du Vieux Puits, sur le site de l'activité économique.
- **une zone 2AUa**, zone à urbaniser long terme, destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale ou artisanales, situées le long de la RD 6154 et destinée à renforcer la vocation économique des Fayaux ainsi qu'au niveau de la Briqueterie.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comporte un secteur particulier :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, a été défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.

Une construction existante localisée au Sud-Ouest du hameau des Fayaux a par ailleurs été identifiée au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur naturel de continuité écologique, Nce**, identifié entre la forêt d'Evreux, le parc du château, les aménagements éco-paysagers du Pré aux Fraises et le bois du Moulin à Vent permettant le maintien de la trame verte,
- Un **secteur naturel de loisirs, NI**, situé au niveau des équipements sportifs et du bois du Moulin à Vent.

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels ou technologiques :

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores. Les RD 6154 et RD 51 sont classées en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La RN 1013 est de catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 m. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome d'Evreux-Fauville a été approuvé par arrêté préfectoral du 11/10/2013. La commune est couverte par les zones C et D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.
- Une **construction existante à usage d'habitat** a été identifiée au titre de l'article L. 123-1-5°. Cette construction est repérée sur plan afin de définir les conditions de l'extension limitée de cette construction (il s'agit d'une habitation isolée et non agglomérée avec le bourg ou le hameau des Fayaux et située au Sud-Ouest de ce même hameau).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone urbaine est concernée par le classement sonore des RD 6154 (classement en catégorie 3), RD 51 (classement en catégorie 3) et RN 1013 (classement en catégorie 2). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La loi Paysage.

Plusieurs constructions anciennes (château, chapelle, ancienne mairie, mur de facture...) et éléments naturels (mares) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification des éléments de cette zone est soumise à déclaration.

La zone U est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4° du Code l'Urbanisme, le territoire communal étant traversé par la RD 6154 classée à grande circulation.

La zone U comporte un **secteur d'activités, Ua**, au niveau des emprises économiques existantes sur Villeneuve et sur les Fayaux.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles, véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les aires de sports motorisés,
- Le changement de destination à vocation commerciale pour les habitations ayant une façade donnant directement sur la RD 6154.

Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démoli,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale et les entrepôts à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile, au ramassage des ordures ménagères ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsqu'elles sont nécessaires doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie de protection civile et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Depuis la RD 6154, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité cadastrale l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation d'eau potable compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Assainissement

Assainissement des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire lorsqu'il existe. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif - eaux usées dissociées des eaux pluviales) et le Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur.

Assainissement des usées résiduelles industrielles :

Toute activité privative générant des eaux résiduelles industrielles au réseau public des eaux pluviales est interdite même après traitement.

Toute activité privative générant au réseau d'eaux usées public, des eaux résiduelles industrielles à caractère toxique (Métaux, hydrocarbures et autres) ou non biodégradables est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif (eaux usées dissociées des eaux pluviales).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. C'est-à-dire décennale pour une construction individuelle, et centennale pour tout autre projet.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale pour une construction individuelle et centennale pour tout autre type de projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Depuis l'axe de la RD 6154, un retrait de 35m doit être observé pour les constructions à destination d'habitations.

Depuis l'axe de la RD 6154, un retrait de 25m doit être observé pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

En tout point d'une construction à destination d'habitation de type individuel, à l'exception de celles situées sur le site du Pré aux Fraises, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+combles.

La hauteur maximale à l'égout des toits ne doit pas excéder 4m. La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

En tout point d'une construction à destination d'habitation de type individuel, situées sur le site du Pré aux Fraises, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles.

La hauteur maximale à l'égout des toits ne doit pas excéder 6m50. La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 9 mètres.

En tout point d'une construction à destination d'habitation de type collectif, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+2+combles.

La hauteur maximale à l'égout des toits ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Pour le seul secteur Ua :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture. Une hauteur différente peut être autorisée pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,

- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments,
- Les plaques d'aspect béton non recouverts entre poteaux d'ossature.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement. Elles doivent respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

Clôtures

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Pour le seul secteur Ua:

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux, destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à créer une entrée charretière et à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons.

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface bâtie.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des deux-roues doivent être prévues dans le cadre d'opération de type collectif.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour toute construction à usage industriel, artisanale ou commercial, sont imposées, en dehors des espaces publics :

- Une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie pour les bâtiments inférieur à 300m²,
- Une place de stationnement minimum par tranche de 30m² de surface bâtie pour les bâtiments supérieur à 300m².

Pour les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public sont imposées :

- Une place aménagée par tranche de 50 places,
- Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des deux-roues doivent être prévues.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

Les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être rebouchées.

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de type essences locales dont la liste est annexée à la fin du présent document.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Plus particulièrement, dans le secteur du Pré aux Fraises, les espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement et d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces particuliers.

Pour le secteur Ua :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales et destinés à les intégrer dans le paysage et à limiter l'imperméabilisation du secteur.

Au moins 30% de l'unité cadastrale doit être composée d'espaces non bâtis.

L'ensemble des espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas et suivre les prescriptions de la charte sur l'éclairage public dont le contenu est annexé au présent document. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute construction doit avoir droit à la vue et à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

La zone 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les aires de sports motorisés.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile, au ramassage des ordures ménagères ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsqu'elles sont nécessaires doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie de protection civile et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies. Les voies de desserte primaires doivent permettre la cohabitation des différents usagers de la route. Le gabarit de la voie doit permettre :

- La circulation sécurisée des véhicules à double-sens,
- Le cheminement des piétons et cyclistes
- La mise en place de dispositif de gestion des eaux pluviales type noues.

Les voies de desserte secondaires doivent être de gabarit plus réduit tout en permettant la mixité des usages. Elles doivent être mutualisées pour desservir plusieurs constructions.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation d'eau potable compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Assainissement

Assainissement des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire lorsqu'il existe. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système

séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) et le Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur.

Assainissement des usées résiduelles industrielles :

Toute activité privative générant des eaux résiduelles industrielles au réseau public des eaux pluviales est interdite même après traitement.

Toute activité privative générant au réseau d'eaux usées public, des eaux résiduelles industrielles à caractère toxique (Métaux, hydrocarbures et autres) ou non biodégradables est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif (eaux usées dissociées des eaux pluviales).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. C'est-à-dire décennale pour une construction individuelle, et centennale pour tout autre projet.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale pour une construction individuelle et centennale pour tout autre type de projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Une partie du parc de stationnement de l'opération doit pouvoir être raccordé afin de permettre l'alimentation de véhicules électriques.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres maximum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

En tout point d'une construction à destination d'habitation de type individuel, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles.

La hauteur maximale à l'égout des toits ne doit pas excéder 6m50. La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Philosophie

L'opération s'inscrit dans une démarche environnementale. Les questions d'implantation et de conception des constructions doivent donc être étudiées de façon à répondre aux exigences et performances en vigueur. Il en est de même pour les aménagements. La collecte des déchets, la gestion des eaux de ruissellement des voiries, les traitements paysagers de l'ensemble de l'opération et le maillage des circulations douces doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement. Elles doivent respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Les clôtures définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Les clôtures situées en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large. Dans ce cas, celui-ci doit être implanté à l'intérieur du terrain de façon à mettre en avant les franges paysagères.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à créer une entrée charretière et à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons. Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Pour toute construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie.

Un minimum de 10% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Les plantations doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives faisant office de transition avec le secteur naturel de continuité écologique. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. Les aménagements paysagers prévus doivent ici permettre l'amélioration de la trame verte existante.

L'ensemble des espaces non bâtis sont traités en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).

Les espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement et d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces particuliers.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute construction doit avoir droit à la vue et à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE 1 AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone d'urbanisation future à vocation d'activités est concernée par le classement sonore de la RN 1013 (classement en catégorie 2). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone 1AUa doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AUa, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AUa 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUa à l'exception de celles mentionnés à l'article AUa 2.

ARTICLE 1AUa 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, les entrepôts à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe et que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile, au ramassage des ordures ménagères ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur de 8 mètres.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation d'eau potable compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Assainissement

Assainissement des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire lorsqu'il existe. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système

séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) et le Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur.

Assainissement des usées résiduelles industrielles :

Toute activité privative générant des eaux résiduelles industrielles au réseau public des eaux pluviales est interdite même après traitement.

Toute activité privative générant au réseau d'eaux usées public, des eaux résiduelles industrielles à caractère toxique (Métaux, hydrocarbures et autres) ou non biodégradables est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif (eaux usées dissociées des eaux pluviales).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. C'est-à-dire décennale pour une construction individuelle, et centennale pour tout autre projet.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale pour une construction individuelle et centennale pour tout autre type de projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou une zone naturelle.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture. Une hauteur différente peut être autorisée pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT

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

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

Pour toute construction à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales et destinés à les intégrer dans le paysage et à limiter l'imperméabilisation du secteur.

Au moins 30% de l'unité cadastrale doit être composée d'espaces non bâtis.

L'ensemble des espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

Les terrains visibles depuis le barreau de raccordement et situés en limite séparative avec une zone A doivent être bordés par une bande arbustive ou paysagère à créer d'une largeur de 5 mètres minimum destinée à intégrer les constructions.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE 1AUa 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour le câblage en fibre optique sont imposés pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone d'urbanisation future à vocation d'équipements est concernée par le classement sonore de la RD 6154 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone 1AUe doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AUe, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUe à l'exception de celles mentionnés à l'article AUe 2.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article AUe2.

ARTICLE 1AUe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues et que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- Les constructions à destination commerciale à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est

nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE 1A Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile, au ramassage des ordures ménagères ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité cadastrale l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers.

ARTICLE 1 AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation d'eau potable compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Assainissement

Assainissement des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire lorsqu'il existe. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif - eaux usées dissociées des eaux pluviales) et le Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur.

Assainissement des usées résiduelles industrielles :

Toute activité privative générant des eaux résiduelles industrielles au réseau public des eaux pluviales est interdite même après traitement.

Toute activité privative générant au réseau d'eaux usées public, des eaux résiduelles industrielles à caractère toxique (Métaux, hydrocarbures et autres) ou non biodégradables est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif (eaux usées dissociées des eaux pluviales).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. C'est-à-dire décennale pour une construction individuelle, et centennale pour tout autre projet.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale pour une construction individuelle et centennale pour tout autre type de projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec le secteur naturel de continuité écologique.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

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

L'opération doit prévoir la mise en place de zones de stationnement mutualisées destinées à limiter la consommation de l'espace. Ces zones de stationnement doivent être perméables à hauteur de 30%.

Des emplacements pour véhicules électriques et des emprises dédiées à la pratique du co-voiturage doivent être réservés à hauteur de 10% du parc total de stationnement.

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. Des places de stationnement pour les vélos doivent être installées en nombre suffisant.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Les plantations doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec la zone naturelle. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUe 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE 1AUe 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve qui doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à long terme et sous forme organisée, l'extension de la zone urbaine.

Ces terrains, à vocation d'habitat constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification du PLU, à l'exception des équipements collectifs.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 15 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 16 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

La zone 2AUa correspond à une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à long terme et sous forme organisée, l'extension de la zone d'activités économiques

Ces terrains, à vocation d'habitat constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AUa 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification du PLU, à l'exception des équipements collectifs.

ARTICLE 2 AUa 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 15 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AUa 16 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

La zone A est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4° du Code l'Urbanisme, le territoire communal étant traversé par la RD 6154 classée à grande circulation.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone agricole est concernée par le classement sonore des RD 6154 (classement en catégorie 3), RD 51 (classement en catégorie 3) et RN 1013 (classement en catégorie 2). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La zone A comporte un secteur particulier :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.

Une **construction existante à usage d'habitat** a été identifiée au titre de l'article L. 123-1-5°. Cette construction est repérée sur plan afin de définir les conditions de l'extension limitée de cette construction (il s'agit d'une habitation isolée et non agglomérée avec le bourg ou le hameau des Fayaux et située au Sud-Ouest de ce même hameau).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnés à l'article A2.

Pour le seul secteur Ai :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ai2.

Pour le seul secteur Ah :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ah2.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article A2.

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

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à

l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour la construction identifiée au titre de l'article L. 123-1-5°:

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes si elles présentent un intérêt architectural ou patrimonial tel que défini à l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsqu'elles sont nécessaires doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie de protection civile et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation d'eau potable compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Assainissement

Assainissement des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire lorsqu'il existe. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) et le Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur.

Assainissement des usées résiduelles industrielles :

Toute activité privative générant des eaux résiduelles industrielles au réseau public des eaux pluviales est interdite même après traitement.

Toute activité privative générant au réseau d'eaux usées public, des eaux résiduelles industrielles à caractère toxique (Métaux, hydrocarbures et autres) ou non biodégradables est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif (eaux usées dissociées des eaux pluviales).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. C'est-à-dire décennale pour une construction individuelle, et centennale pour tout autre projet.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de

pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale pour une construction individuelle et centennale pour tout autre type de projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait :

- de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques,
- de 25 mètres minimum depuis l'emprise de la RD6154.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

[Pour la construction identifiée au titre de l'article L. 123-1-5°:](#)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

[Pour la construction identifiée au titre de l'article L. 123-1-5°:](#)

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité cadastrale.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+combles.

La hauteur maximale à l'égout des toits ne doit pas excéder 4m. La hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

[Pour la construction identifiée au titre de l'article L. 123-1-5°:](#)

La hauteur maximale des extensions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,

- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments,
- Les plaques d'aspect béton non recouverts entre poteaux d'ossature.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement. Elles doivent respecter le nuancier figurant en annexe du présent document.

Clôtures

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES (N)

Le risque cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone naturelle est concernée par le classement sonore des RD 6154 (classement en catégorie 3) et de la RD 51 (classement en catégorie 3). Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

Loi Paysage

Certains éléments du patrimoine naturel (parc du château, verger) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification, coupe ou abatage de ces derniers est soumise à déclaration.

La zone N est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4° du Code l'Urbanisme, le territoire communal étant traversé par la RD 6154 classée à grande circulation.

La zone N comporte deux secteurs particuliers :

- Un secteur naturel de loisirs, NI,
- Un secteur naturel de continuité écologique, Nce.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

Pour le seul secteur NI :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article NI2.

Pour le seul secteur Nce :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Nce2.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article N2.

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

- Les aménagements, extensions ou nouvelles constructions à condition d'être nécessaires à l'activité sylvicole existante,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur NI :

- Les aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le seul secteur Nce :

- Les équipements et aménagements à condition :
 - d'être nécessaires aux activités pédagogiques et d'observation des milieux locaux,
 - d'être réalisés sans compromettre la fonctionnalité des milieux,

- de ne pas faire l'objet de clôtures non perméables ne permettant pas la continuité des déplacements de la faune locale.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation d'eau potable compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Assainissement

Assainissement des eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire lorsqu'il existe. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif - eaux usées dissociées des eaux pluviales) et le Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur.

Assainissement des usées résiduelles industrielles :

Toute activité privative générant des eaux résiduelles industrielles au réseau public des eaux pluviales est interdite même après traitement.

Toute activité privative générant au réseau d'eaux usées public, des eaux résiduelles industrielles à caractère toxique (Métaux, hydrocarbures et autres) ou non biodégradables est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif (eaux usées dissociées des eaux pluviales).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. C'est-à-dire décennale pour une construction individuelle, et centennale pour tout autre projet.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale pour une construction individuelle et centennale pour tout autre type de projet.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Dans le secteur naturel de continuité écologique :

Les dispositifs envisagés pour la gestion des eaux pluviales sont alternatifs. Une attention particulière doit être portée sur leur aménagement ainsi que sur leurs abords de manière à ne pas altérer leur fonctionnalité.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes ainsi que les alignements d'arbres observés doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

[Dans le secteur de continuité écologique,](#)

Dans le cadre d'aménagement, au moins 3 essences de type essences locales doivent être utilisées. La mise en place d'un linéaire végétal doit observer une certaine largeur. Celle-ci ne peut être inférieure à 5m.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe :

Construction accolée à la construction principale.

Commerce :

Activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'activité commerciale se définit par la présentation directe au public de produits ou services.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (gazon, arbres...)
- des places de stationnement de surface.

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas

réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale :

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sol naturel :

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais). Dans le cadre du présent règlement, les modifications liées à l'ajout ou à la suppression de terre par rapport au sol naturel ne peuvent excéder 50 centimètres. On cherche ainsi à ne pas bouleverser la physionomie du terrain.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

Document de planification territoriale précisant les orientations d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et de politiques environnementales à l'échelle de l'agglomération ébroïcienne.

NUANCIER DE COULEUR

Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage d'habitation :

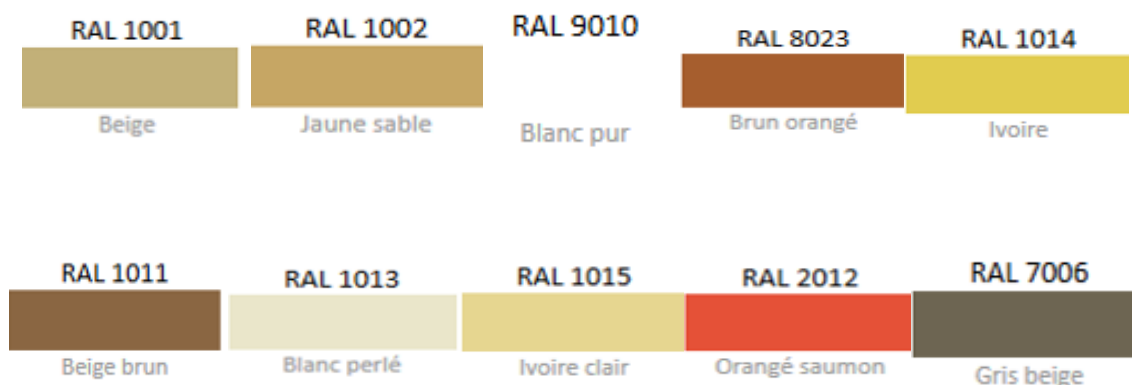
Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur beige pâle à beige rose orangé...).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :





Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage agricole :

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Les teintes grises et les bruns sont à privilégier pour une bonne insertion paysagère.

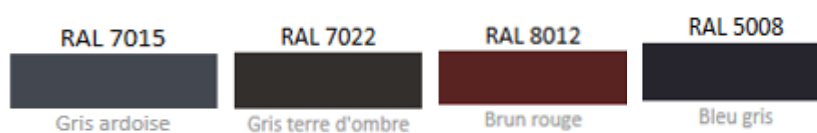
Les matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire ainsi que le blanc et les couleurs très claires. Les finitions mates absorberont la lumière et éviteront le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en saturation (soit une couleur plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Couleur des teintes des bardages pour les bâtiments agricoles :



Couleur des teintes des toitures pour les bâtiments agricoles



LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,

- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.
- ...



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène

FICHES PATRIMONIALES

Élément n°1

- Identification

- Localisation :
 - Rue de la forêt
 - Rue de la ferme
 - Rue de la mare aux chevaux
 - Rue du vieux puits

- Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mares, pédiluve
- Description de l'élément à protéger : Ces mares et pédiluve jouent un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Le pédiluve les deux mares situées rue de la ferme et rue de la mare aux chevaux possèdent un caractère paysager et récréatif (bancs, panneaux pédagogique) en créant dans le tissu bâti des espaces de respiration.
↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares et pédiluves doivent être conservés et ne pas être rebouchés. Les éventuels dispositifs inhérents à leur fonctionnement doivent également être conservés.

- Photographie de l'élément à protéger :

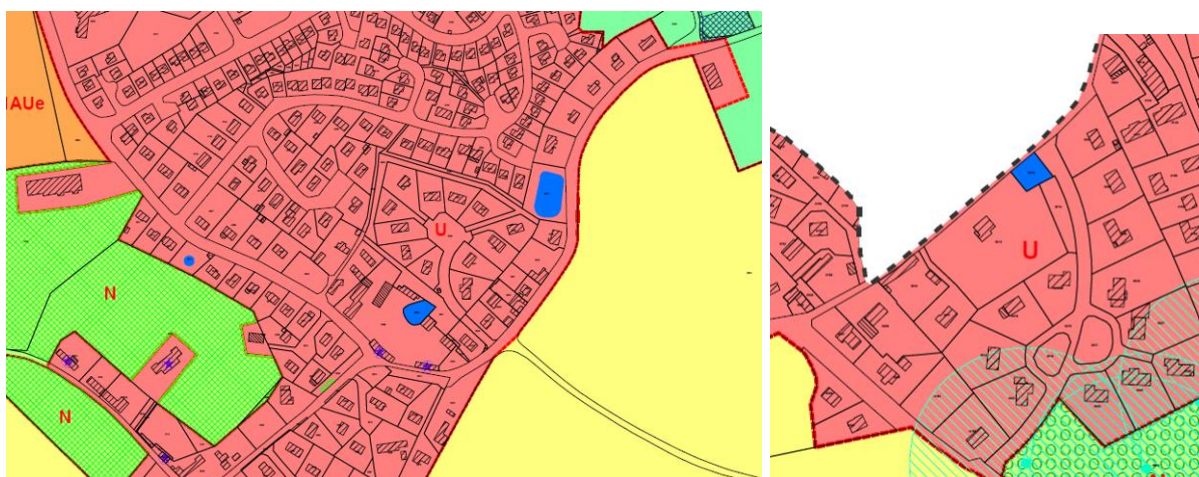


Mare rue de la mare aux chevaux, pédiluve, rue du vieux puits



Mare rue de la ferme, mare rue de la forêt

- Localisation cadastrale:



Elément n°2

- Identification
 - Localisation : rue du bois de la Lune
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Parc du château du bois de la lune et de la salle communale
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un parc arboré entourant le château et la salle communale. Certaines des essences qui le composent sont ancienne set rares. Situées dans le prolongement de la forêt d'Evreux, ce par jouent un rôle de continuité écologique. Il joue également un rôle paysager majeur en étant très perceptible depuis les grands axes de communication présents sur le plateau agricole. Véritable écrin de nature proche d'un milieu urbanisé, ce par doit être préservé de toute construction.
 - ↳ Outre les destructions naturelles et liées au temps ou aux maladies, es essences composant le parc doivent être conservées en l'état.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Élément n°3

- Identification
 - Localisation : rue du bois de la lune
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Château du bois de la lune
 - Description de l'élément à protéger : Construit en 1829, cet édifice abrite le château du bois de la Lune. Aujourd'hui destiné à l'accueil de promeneurs et visiteurs (3 chambres d'hôtes), ce bâtiment dispose de qualités architecturales et à ce titre doit être conservé.
 - ↳ La symétrie et l'ordonnancement des ouvertures doivent notamment être maintenus en l'état. La symétrie des ailes présentes sur chacun des côtés de l'édifice principal doit également être maintenue. Le fronton principal triangulaire ainsi que la toiture en ardoise doivent également faire l'objet de conservation lors de tous travaux sur le bâtiment.

Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Élément n°4

- Identification
 - Localisation : Rue du bois de la lune
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Maison du gardien
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une construction individuelle composée d'un bâtiment principal dont la toiture en croupe est composée d'ardoise. Une lucarne centrale habille cette toiture. Le bâtiment principal est accompagné de deux ailes au volume plus long que large et dont la hauteur ne dépasse pas le début de sa toiture.
 - ↳ La toiture et l'ouverture du bâtiment principal, visible depuis le domaine public doivent être conservées en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Élément n°5

- Identification
 - Localisation : Rue du bois de la lune
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Ancienne chapelle.
 - Description de l'élément à protéger : Cette chapelle se caractérise par sa façade en pierre enduite, et ses encadrements en briques (chainages verticaux sur chacun de ses angles). Le pignon se caractérise également par la présence d'un œil de bœuf. Dans le cadre de réaménagement l'enduit bloquant l'ouverture pourrait utilement être remplacé par un vitrail. La toiture de la chapelle est en ardoise et surmontée d'un fin clocher en ardoise également avec un volet en bois. L'accès à la chapelle est encadré d'un petit muret surmonté de lisse en bois en pierre enduite et de poteaux en pierres également.
↳ Cet édifice religieux appartient à la mémoire locale. La conservation des matériaux anciens (pierres apparentes, briques) ainsi que des éléments architecturaux majeurs (œil de bœuf, clocher) doivent guider tout projet de valorisation.

Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Élément n°6

- Identification
 - Localisation : rue du vieux puits
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Ancienne mairie
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit de l'ancienne mairie de la commune. De par son volume inadapté, elle n'est aujourd'hui plus utilisée. Elle appartient à la mémoire locale et possède des caractéristiques architecturales intéressantes.

↳ Sa façade en pierre enduite, ses encadrements et chainages verticaux et horizontaux en brique, ainsi que sa cheminée en brique doivent ainsi être conservés en l'état. En cas de restauration, les éléments techniques (coffrage...) pourraient trouver un meilleur emplacement.

- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Élément n°7

- Identification
 - Localisation : rue de la ferme
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : Ancien bâtiments de corps de ferme
 - Description de l'élément à protéger : CCes bâtiments font partie de l'architecture traditionnelle des bâtiments agricoles. Ils doivent être conservés à ce titre. Leur implantation à l'alignement, les matériaux qui les composent les rendent caractéristiques. Les éléments suivants sont notamment notables : chaînages verticaux en briques et ordonnancés de manière régulière, façades en pierres, grandes toitures en tuile de pays.
 - ↳ Les toitures en tuiles sans ouvertures ainsi que les façades en pierres et les chaînages en briques, visibles depuis l'espace public, doivent être maintenus.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

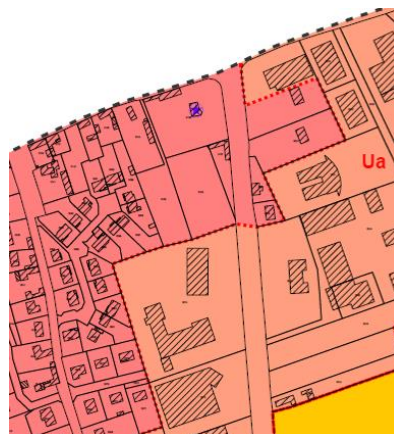


Élément n°8

- Identification
 - Localisation : Rue de la forêt
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : maison particulière
 - Description de l'élément à protéger : cette maison bourgeoise prend place au sein d'un tissu pavillonnaire proche et d'emprises économiques. De par son style architectural et sa localisation, cette construction est particulière. Elle se compose d'une façade en pierre animée par plusieurs ouvertures symétriques. Chacune de ses ouvertures possède un encadrement en brique où trône à chacune des extrémités une pierre calcaire blanche. Sa façade se distingue également par la présence d'une avancée, type bow-window, surmonté d'un balcon au premier étage et d'une tourelle en toiture. L'ensemble de la toiture est en ardoise. Seule une lucarne et deux cheminées en briques agrémentent cette couverture.
 - ✦ Les bâtiments doit conserver l'ensemble de ses caractéristiques architecturales et l'utilisation de matériaux anciens. La façade principale doit ainsi rester en l'état.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :

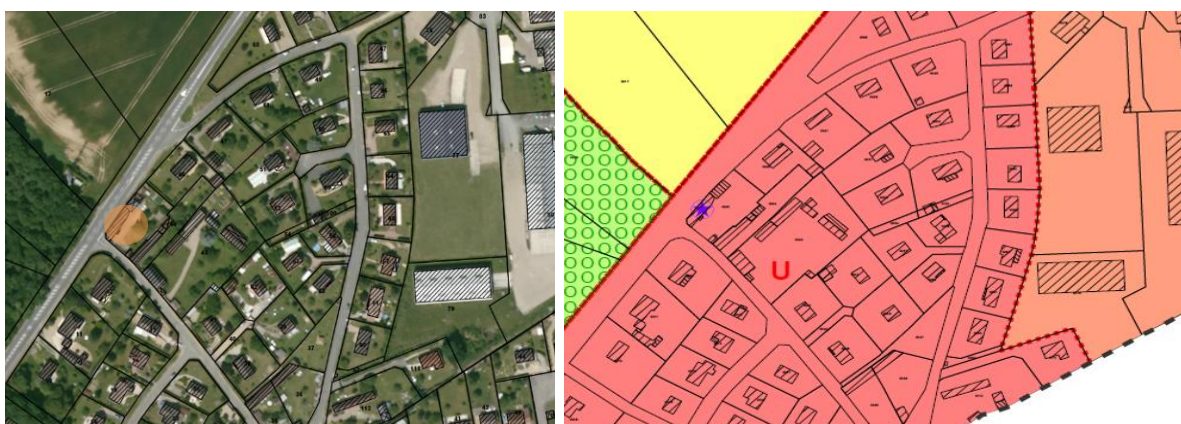


Élément n°9

- Identification
 - Localisation : Route de Damville
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : ancien relais de poste
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un ancien relais aujourd'hui transformé en habitation. La toiture a été refaite et est composée de tuiles mécaniques. Outre son histoire, ce bâtiment possède une façade intéressante où la brique domine : encadrement de fenêtre, chaîne verticaux et horizontaux. La face principale du bâtiment, situé à l'angle de la rue est notamment particulière. Elle se distingue notamment par le maintien de l'ancien porche. ↴ Cet élément doit être conservé, notamment son arc et l'ensemble du jeu de brique mis en place sur la façade.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Élément n°10

- Identification
 - Localisation : Route de Damville
- Caractéristique de l'élément à protéger
 - Type d'élément à protéger : haie
 - Description de l'élément à protéger : Cette lisière arborée permet de protéger le verger des vents forts présents sur le plateau. Outre cet aspect technique, cette haie joue également un rôle paysager et écologique. En effet cette armature végétale est fortement lisible dans le paysage de grand plateau agricole. La haie existante est composée en partie d'essences locales. Elle sert également de zone déplacement et de gîte pour la petite faune en créant une liaison avec le bois de la Fosse au Bossu.
↪ Cette haie doit être préservée et/ou recrée afin de maintenir la qualité des vues paysagères. En cas de nouvelles plantations, des essences locales doivent être utilisées.
- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°11

- Identification

- Localisation : Rue du Vieux Puits

- Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à créer : haie

- Description de l'élément à protéger : Cette haie n'est pas existante. Seul un talus planté est actuellement présent et fait office d'intégration paysagère de l'activité de BTP existante. Dans le cadre des réflexions sur le développement de la commune, cette entreprise a vocation à être délocalisée afin de favoriser son implantation dans un contexte non habité. Cette emprise serait alors destinée à l'urbanisation. Toutefois elle fait face à une surface agricole, elle-même située dans le prolongement de la forêt d'Evreux. Afin de maintenir une coupure paysagère entre les différentes entités bâties du territoire, et notamment entre Villeneuve et le bourg, la mise en place d'un linéaire arboré est demandée.

↳ Cette haie doit être créée (sur une emprise de 5m) afin de maintenir une coupure paysagère de qualité entre l'espace agricole et le futur front urbanisé. Elle permettra ainsi d'intégrer paysagèrement les futures constructions en jouant un rôle de lisière paysagère. Des essences locales doivent être utilisées afin d'enrichir le contexte écologique communal.

- Photographie de l'élément à protéger :



- Localisation cadastrale du bâtiment :



EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L111-1-4. 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 au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- a. aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- b. aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- c. aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- d. aux réseaux d'intérêt public.
- e. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par

le présent article 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.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L. 123-1-5°
 - I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
 - II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
 - 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
 - 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
 - 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
 - 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
 - 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans

lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du

site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments,

sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV. Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux

des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

- V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- R111-2 : 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'autre installation.
 - R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le 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.
 - R111-21 : 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.